As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora; das instituições intermediárias responsáveis pela oferta ou, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde os valores mobiliários da Emissora sejam admitidos à negociação; e da CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 32ª EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta – CVM nº 22276
CNPJ 12.130.744/0001-00 | NIRE 35.300.444.957
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, São Paulo - SP

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta – CVM nº 20.915
CNPJ nº 08.343.492/0001-20 | NIRE 31.300.023.907
Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar
CEP 30455-610 – Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais

no valor total de, inicialmente,

R$550.000.000,00

(quinhentos e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: Nº BRAPCSCRIC58
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: Nº BRAPCSCRICT6
CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DE RISCO DA EMISSÃO (RATING) PELA [●]: "[brAAA (sf)]"

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 22276, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (**"CNPJ"**) sob o nº 12.130.744/0001-00 (**"Emissora"** ou **"Securitizadora"**) está realizando a emissão de, inicialmente 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários (**"CRI"**), nominativos, escriturais, para distribuição pública, da 32ª emissão (**"Emissão"**) da Emissora, em até duas séries, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) (**"Valor Nominal Unitário"**), perfazendo o montante total de até R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) (**"Valor Total da Emissão"**), a serem colocados como CRI da primeira série ("**CRI da Primeira Série**") ou como CRI da segunda série ("**CRI da Segunda Série**", sendo referidas em conjunto e indistintamente como "**CRI**"), na data de emissão dos CRI, qual seja, 9 de setembro de 2022 (**"Data de Emissão dos CRI"**), observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido neste Prospecto).

Os CRI são lastreados em direitos creditórios imobiliários, os quais são **(i)** oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries (**"Debêntures"**), para colocação privada, de emissão da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20.915, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (**"JUCEMG"**) sob o NIRE 31.300.023.907(**"Devedora"**) objeto do *"Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A."* (**"Escritura de Emissão de Debêntures"**) celebrado, em [•] de [•] de 2022, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão das debêntures, qual seja [•] de [•] de 2022 ("**Data de Emissão das Debêntures**"), no valor total de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definida abaixo) chegando, neste caso, ao volume de até R$ 660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), a serem emitidas para colocação privada pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a qual será inscrita na JUCEMG, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (**"Lei das Sociedades por Ações"**); e **(ii)** representados por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais (**"CCI"**) a serem emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Integrais sob a Forma Escritural e Outras Avenças"* (**"Escritura de Emissão de CCI"**), celebrado em [•] de [•] de 2022 pela Emissora ("**Direitos Creditórios Imobiliários**").

Os CRI serão objeto de distribuição pública, a ser conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta (**"Coordenador Líder"** ou **"XP"**), pelo **BANCO ITAÚ BBA S.A.** ("**Itaú BBA**") e pelo **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("**Inter**" e, quando referido em conjunto com o Itaú BBA e o Coordenador Líder, os **"Coordenadores"**), em regime de garantia firme de colocação pelos Coordenadores, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (**"Instrução CVM 400"**), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (**"Resolução CVM 60"**) e demais leis e regulamentações aplicáveis (**"Oferta"**), sendo que poderão ser convidadas instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores, as quais poderão ser contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta apenas para recebimento de ordens, na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, serão celebrados os Termos de Adesão, nos termos do Contrato de Distribuição, conforme definidos neste Prospecto, entre o Coordenador Líder e referidas instituições ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). **Para mais informações sobre o plano de distribuição dos CRI, veja a seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta", na página [●] deste Prospecto.**

A quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser acrescida, pela Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 110.000 (cento e dez mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta (**"Opção de Lote Adicional"**). Os CRI oriundos do exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

A emissão das Debêntures foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 27 de maio de 2022, na qual **(i)** foram aprovados os termos e condições da emissão das Debêntures, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações; e **(ii)** a diretoria da Devedora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, abrangendo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da emissão das Debêntures, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCEMG, em [•] de [•] de 2022, sob o nº [•], e foi publicada no jornal ["O Estado de Minas"] (**"Jornal de Publicação da Devedora"**) em [•] de [•] de 2022, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, no artigo 142, parágrafo 1º, e no artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações, com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do Jornal de Publicação da Devedora na rede mundial de computadores, com certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração, realizada em 01 de novembro de 2018, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9 e publicada no "Diário Comércio Indústria e Serviços" e no "Diário Oficial Empresarial", nas edições de 28 de novembro de 2018, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais) (**"RD da Emissora"**), com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do Jornal de Publicação da Emissora na rede mundial de computadores, com certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

O prazo de vencimento dos CRI Primeira Série será de 2924 (dois mil novecentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI (conforme definido abaixo), vencendo-se, portanto, em 16 de setembro de 2030 (**"Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série"**); enquanto o prazo de vencimento dos CRI da Segunda Série será de 3655 (três mil seiscentos e cinquenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2032 (**"Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série"**), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado obrigatório total e vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização (conforme definido neste Prospecto) e neste Prospecto.

Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (**"MDA"**), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão – Balcão B3 (**"B3"**); e **(b)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (**"CETIP21"**), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizados por meio da B3.

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, os CRI e a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA; DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM.

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 QUAISQUER OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, BEM COMO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO NA B3 DOS CRI OCORRERÁ APENAS NO 1º (PRIMEIRO) DIA ÚTEIL SUBSEQUENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, CONFORME CONSTA DESTE PROSPECTO.

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

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E, ESPECIALMENTE, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS [●] A [●], BEM COMO AS SEÇÕES "DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO" E "DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADO", NOS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA A ESTE PROSPECTO.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE PAGAMENTO ANTECIPADO, INCLUINDO A POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES, NOS TERMOS PREVISTOS NA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS, ACARRETARÁ NO RESGATE ANTECIPADO 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 "OS CRI SERÃO OBRIGATORIAMENTE RESGATADOS ANTECIPADAMENTE PELA EMISSORA EM CASO DE RESGATE ANTECIPADO OU DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O QUE PODERÁ IMPACTAR DE MANEIRA ADVERSA NA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO", NA PÁGINA [●] DESTE PROSPECTO.

LEIA ATENTAMENTE ESTE PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO PELA CVM EM [●] DE [●] DE 2022, SOB O Nº [●].

De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) Categoria: "Corporativo", o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos", na página [8] do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", das referidas regras e procedimentos, (b) Concentração: "Concentrados", nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora; (c) Tipo de Segmento: "○", o que pode ser verificado nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", das referidas regras e procedimentos, e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

Coordenadores

XP investment banking

inter

Itaú BBA

Coordenador Líder

Assessor Jurídico dos Coordenadores

Assessor Jurídico da Devedora

A data do presente Prospecto Preliminar é [•] de [•] de 2022

SUMÁRIO

DEFINIÇÕES 4

DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA 22

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO 24

SUMÁRIO DA OFERTA 26

IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA 41

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 44

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 45

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS DOS ARTIGOS 5º E 11, INCISOS V E IX, DA RESOLUÇÃO CVM 17 46

EXEMPLARES DESTE PROSPECTO 47

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA 48

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA 78

PROCEDIMENTO DE COLOCAÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA 80

PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR, INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE, AUDITOR INDEPENDENTE DA EMISSORA E AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 91

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA 95

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 98

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS 99

FATORES DE RISCO 121

SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL 138

TRIBUTAÇÃO DOS CRI 142

SUMÁRIO DA EMISSORA 146

INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA 154

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA 159

CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA E IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS 176

RELACIONAMENTOS 180

DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Todas as definições estabelecidas neste Prospecto que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

"Afiliadas"	As Controladas e os Controladores da Devedora, em conjunto.
"Agência de Classificação de Risco"	**STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula [15.3, item "vii"] do Termo de Securitização.
"Agente Fiduciário" ou "Agente Fiduciário dos CRI"	**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,** instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.3.00014373 (www.pentagonotrustee.com.br). O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio do Sr. [•], no endereço acima, no telefone +55 ([•]) [•] e no correio eletrônico: [•]. **Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora.** **PARA INFORMAÇÕES SOBRE O HISTÓRICO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, DE SUAS CONTROLADAS, CONTROLADORAS, SOCIEDADE COLIGADA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUE PRESTANDO SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO E/OU AGENTE DE NOTAS, VIDE SEÇÃO "AGENTE FIDUCIÁRIO" NA PÁGINA [•] DESTE PROSPECTO E NO ANEXO IX DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.**
"AHS Development"	A **AHS DEVELOPMENT GROUP, LLC**., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 46–0844516.
"AHS Residential"	A **AHS Residential LLC**., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 30–0993248.

"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	O anúncio de início da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"**Assembleia Especial de Investidores**":	A Assembleia Especial de Investidores, realizada na forma do Termo de Securitização e deste Prospecto;
"Auditor Independente da Devedora"	Nesta data, a Ernst & Young Terco Auditores Independentes S/S, auditor independente da Devedora, devidamente registrado na CVM, sendo que esta definição compreenderá também os futuros auditores independentes da Devedora, devidamente registrados na CVM.
"Auditor Independente da Emissora"	A **BLB AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrita no CPNJ/ME sob o nº 06.096.033/0001-63, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, nº 2121, 6º andar, conjunto 603, na qualidade de auditores dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 e do período findo em 31 de março de 2022.
"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	A **MOORE MSLL LIMA LUCCHESI AUDITORES E CONTADORES**, com sede na Avenida Vereador José Diniz, nº 3707 - 4º andar, conjunto 42 - São Paulo - SP, CEP 04603-905, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.159.736/0001-32, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, nos termos previstos no Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula [•] do Termo de Securitização.
"Aviso ao Mercado"	O aviso ao mercado da Oferta divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante"	O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, que é o banco responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de

	quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI.
"Boletim de Subscrição das Debêntures"	Os boletins de subscrição das Debêntures, por meio dos quais a Emissora subscreverá as Debêntures e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Brasil" ou "País"	A República Federativa do Brasil.
"B3"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão – Segmento CETIP UTVM, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
"CCI"	As cédulas de crédito imobiliário integrais, a serem emitidas pela Emissora, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representação da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"CETIP21"	O módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN"	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	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 6 de maio de 2021.
"Código Civil"	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"COFINS"	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Condições Precedentes"	Significam as condições precedentes necessárias a serem cumpridas para a realização da Oferta, conforme estabelecidas no Contrato de Distribuição dos CRI e na clausula 3.6 do Termo de Securitização.
"Comissionamento"	A comissão a ser paga aos Coordenadores, conforme descrita na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página [•] deste Prospecto.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente de nº 61362-6, na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, atrelada ao Patrimônio Separado.
"Contrato de Custodiante"	O "[*Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédulas de Crédito Imobiliário]*", celebrado em [•] de [•] de 2022, entre a Emissora, a Devedora, a Instituição Custodiante e o Agente Fiduciário, por meio do qual a Instituição Custodiante foi contratada para prestação de serviços de instituição custodiante.
"Contrato de Distribuição"	O "*Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV*

	Engenharia e Participações S.A." celebrado entre a Securitizadora, os Coordenadores e a Devedora, em [•] de [•] de 2022.
"Contrato de Escrituração"	O "[*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Certificados de Recebíveis Imobiliários*]", celebrado, em [•] de [•] de 2022, entre a Emissora e o Escriturador, por meio do qual o Escriturador foi contratado para o exercício das funções de escrituração dos CRI.
"Controle"	A definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"Controlada"	Qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora.
"Controladas Relevantes"	Qualquer sociedade Controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Devedora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Emissora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada.
"Controladora"	Qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora.
"Coordenador Líder" ou "XP"	A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, Torre Sul, 25º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
"Coordenadores"	O Coordenador Líder, o Itaú BBA e o Inter DTVM, quando referidos em conjunto.
"Créditos do Patrimônio Separado"	Significam (a) todos os valores e créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pelas CCI; (b) a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão.
"CRI"	Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 32ª emissão da Securitizadora, em até duas séries, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da MP 1.103.
"CRI da Primeira Série"	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
"CRI da Segunda Série"	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda

	Série.
"CRI em Circulação"	Para fins de determinação de quórum em Assembleia Especial de Investidores, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora possuírem em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta de propriedade da Emissora ou da Devedora e de seus controladores ou de qualquer Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora, bem como dos seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto.
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão das Debêntures"	A data de emissão das Debêntures, qual seja, [•] de [•] de 2022.
"Data de Emissão dos CRI"	A data de emissão dos CRI, qual seja, 9 de setembro de 2022.
"Data de Início da Rentabilidade"	Para todos os fins e efeitos legais, quando em conjunto: (i) a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série; e (ii) a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série.
"**Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série**"	A data de início da rentabilidade dos CRI da Primeira Série será a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série.
"**Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série**"	A data de início da rentabilidade dos CRI da Segunda Série será a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série.
"Data de Integralização"	Cada uma das datas de integralização dos CRI pelos Investidores, observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto.
"Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures"	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, quando referidas em conjunto.
"Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série"	Cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série"	Cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Datas de Pagamento da	Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série e Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série,

Remuneração dos CRI"	quando referidas em conjunto.
"Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série"	Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga semestralmente, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme cronograma constante do Termo de Securitização e deste Prospecto.
"Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série"	Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga semestralmente, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme cronograma constante do Termo de Securitização e deste Prospecto.
"Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série"	O dia 16 de setembro de 2030;
"Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série"	O dia 15 de setembro de 2032;
"Debêntures"	As 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em até duas séries, para colocação privada, no valor total de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor total da emissão das Debêntures poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).
"Debêntures da Primeira Série"	Significam as Debêntures da primeira série.
"Debêntures da Segunda Série"	Significam as Debêntures da segunda série.
"Debenturista"	A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.
"Decreto 6.306"	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
"Deliberação CVM 818"	A Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, conforme em vigor.
"Despesas"	As despesas de responsabilidade exclusiva da Devedora, a serem arcadas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com os recursos do Fundo de Despesas, incorridas ou a incorrer pela Emissão

	e/ou dos CRI, necessárias ao exercício pleno de sua função, listadas nos Documentos da Operação.
"Devedora"	**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A**., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20.915, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31.300.023.907.
"DFs"	As demonstrações financeiras consolidadas da Devedora auditadas pelo Auditor Independente da Devedora, relativas ao respectivo exercício social, elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* – IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.
"Dia Útil"	Significa todo dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil.
"**Direitos Creditórios Imobiliários**":	Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série, quando referidos em conjunto;
"**Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série**":	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Primeira Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"**Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série**":	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Segunda Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Documentos da Operação"	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 Boletim de Subscrição das Debêntures; (vi) o Aviso ao Mercado; (vii) o Anúncio de Início; (viii) o Anúncio de Encerramento; (ix) os Pedidos de Reserva; (x) os Prospectos; e (xi) os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
"Emissão"	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 32ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, em até duas séries.
"Emissora" ou "Securitizadora"	A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.
"**Imóveis Lastro**"	Os imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos no Anexo XIV

	deste Prospecto, no Anexo I da Escritura de Emissão e no Anexo X do Termo de Securitização, sendo que os recursos líquidos obtidos pela Devedora com as Debêntures serão destinados para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas em referidos anexos, já incorridas, pela Devedora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da Oferta, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão dos Imóveis Lastro.
"Escritura de Emissão de Debêntures"	O "*Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*", celebrado em [•] de [•] de 2022 entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, e a Emissora, na qualidade de debenturista.
"Escritura de Emissão de CCI"	O "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*", a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emitente das CCI.
"Escriturador"	O **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
"Formulário de Referência"	O formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e disponível para acesso no website da CVM.
"Fundo de Despesas"	O fundo de despesas a ser constituído para cobrir as despesas relacionadas à essa operação, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, mediante a retenção, pela Emissora, do preço de integralização das Debêntures, por conta e ordem da Devedora, do Valor Inicial do Fundo de Despesas. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, pelo menos, o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência pela Devedora dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da notificação encaminhada pela Emissora à Devedora.
"IASB"	*International Accounting Standard Board.*
"IFRS"	*International Financial Reporting Standards*.

"IGP-M"	O Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"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, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34;
"Instrução CVM 400"	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
"Instrução CVM 527"	A Instrução da CVM nº 527, de 04 de outubro de 2012, conforme em vigor.
"Instituições Participantes da Oferta"	Os Coordenadores em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso.
"**Inter DTVM**"	O **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21° andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrito no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46.
"Investidores"	São os investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, bem como clubes de investimento, 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, que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários.
"**Investidores Institucionais**"	Investidores que sejam fundos de investimento, 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 e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou que sejam consideradas como investidores profissionais ou investidores qualificados, nos termos do artigo 11 e 12 da Resolução CVM 30.
"**Investidores Não Institucionais"**	Investidores, pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.

"Investidores Qualificados"	Os investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30.
"IOF"	O Imposto sobre Operações Financeiras.
"IOF/Câmbio"	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos"	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IRRF"	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
"IRPJ"	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"ISS"	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"Itaú BBA"	O **BANCO ITAÚ BBA S.A**., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.
"ITR"	As informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora com revisão do Auditor Independente da Devedora, relativas a cada um dos trimestres do exercício social da Devedora, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e IAS34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil registradas na CVM.
"**JUCEMG**"	Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.
"JUCESP"	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei 8.981"	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
"Lei 9.065"	A Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.
"Lei 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"Lei 9.613"	A Lei nº 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor.
"Lei 10.931"	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei 11.033"	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
"Lei das Sociedades por Ações"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei de Lavagem de Dinheiro"	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor.
"Lei do Mercado de Valores Mobiliários"	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Legislação Socioambiental"	A legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive relativa à saúde e segurança ocupacional, à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, bem como eventuais determinações de

	autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue, bem como adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores, obrigando-se, ainda, a proceder com 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.
"MDA"	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"MP 2.158-35"	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
"MP 1.103"	A Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme em vigor.
"MRL"	A **MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A**., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 8º andar, sala 8-E, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31.
"Leis Anticorrupção"	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 Decreto–lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010.
"Oferta"	A presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, da Resolução CVM nº 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis.
"**Opção de Lote Adicional**"	Significa a opção de aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de, no máximo, 110.000 (cento e dez mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, a R$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), a critério da Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. Os CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional serão

	distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.
"Participantes Especiais"	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que poderão ser contratadas no âmbito da Oferta pelo Coordenador Líder, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados.
"Pedidos de Reserva"	Os pedidos de reserva, realizados por qualquer Investidor junto às Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, de forma a formalizar a sua intenção de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta, sem fixação de lotes máximos ou mínimos.
"Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série"	O período que se inicia (a) no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série, a partir da Primeira Data da Integralização dos CRI da Primeira Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI da Primeira Série, na respectiva data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos CRI da Primeira Série, conforme o caso.
"Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série"	O período que se inicia (a) no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série a partir da primeira Data da Integralização dos CRI da Segunda Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI da Segunda Série na respectiva data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso.

"**Período de Reserva**"	O período iniciado após 5 (cinco) dias da divulgação do Prospecto Preliminar, compreendido entre [=] de [=] de [=] e [=] de [=] de [=].
"Pessoas Vinculadas"	Significam os Investidores, conforme indicado por cada um dos Investidores nos respectivos Pedidos de Reserva e ordens de investimento, conforme o caso, que sejam: (i) controladores, administradores, empregados ou prepostos da Emissora e/ou da Devedora ou de outras Pessoas Vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) a própria Emissora e/ou a Devedora; (iii) controladores, administradores, empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladores ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora e/ou da Devedora; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
"PIS"	O Programa de Integração Social.
"Prazo Máximo de Colocação"	O prazo máximo para colocação dos CRI, de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e 54-A da Instrução CVM 400, o que ocorrer primeiro.
"Preço de Integralização"	O preço de integralização dos CRI será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; e (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis,* desde a Data de Início da Rentabilidade até a efetiva integralização dos CRI, nas demais Datas de Integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI pelos Coordenadores, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores.
"**Preço de Integralização das Debêntures**"	O valor a ser pago pela Emissora como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários.

"**PRIME**"	A **PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A**., sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 2.222, 9º andar, Estoril, CEP 30494-080, inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001–55.
"Prospectos"	Este Prospecto e o Prospecto Definitivo, em conjunto.
"Prospecto Definitivo"	O "*Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até duas séries, da True Securitizadora S.A.*", a ser disponibilizado após o registro da Oferta, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6-B da Instrução CVM 400, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
"Prospecto Preliminar" ou "Prospecto"	O presente "*Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até duas séries, da True Securitizadora S.A.*", englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
"Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI"	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores que não sejam considerados Investidores Institucionais não serão considerados no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definirão: (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração exclusivamente as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, observadas, em qualquer caso, as Taxas Teto; e (iii) o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.

	Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão a fixação da Remuneração dos CRI no Procedimento de Bookbuilding dos CRI serão os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima (Taxas Teto) para a Remuneração dos CRI, a qual constará do Termo de Securitização, do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado; (ii) os Investidores poderão indicar, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI da respectiva série, observadas as taxas máximas estabelecidas para a Remuneração dos CRI de cada uma das séries ("**Taxas Teto**"); e (iii) observado o disposto abaixo, serão consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicarem as menores taxas para a Remuneração dos CRI da respectiva série, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que serão as taxas finais fixadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para a Remuneração dos CRI da respectiva série ("**Taxas Finais**"). O resultado do Procedimento de Bookbuilding dos CRI será divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, por meio de comunicado ao mercado a ser disponibilizado na mesma forma da divulgação do Aviso ao Mercado. Para mais informações acerca do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, veja a seção "**Características dos CRI e da Oferta – Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI**" na página [=] deste Prospecto Preliminar.
"Regime Fiduciário"	Nos termos da MP 1.103, o regime fiduciário instituído sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e sobre a Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;.
"Remuneração dos CRI da Primeira Série"	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes (i) à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI da Primeira Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal

	Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive).
"Remuneração dos CRI da Segunda Série"	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano ("**Remuneração dos CRI da Segunda Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive).
"Remuneração das Debêntures da Primeira Série"	A remuneração das Debêntures da primeira série, conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Remuneração das Debêntures da Segunda Série"	A remuneração das Debêntures da segunda série, conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Resolução CVM 17"	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 27"	A Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021.
"Resolução CVM 30"	A Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 35"	A Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 44"	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"**Resolução CVM 60**"	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 80"	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.

"Resolução CVM 81"	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Sistema de Vasos Comunicantes"	Procedimento de alocação dos CRI entre as séries em que a quantidade de CRI de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI, conforme a definição da quantidade de séries e quantidade final de CRI alocada em cada série por meio do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI.
"**Termo de Adesão**":	significa cada "*Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*", celebrados entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
"Termo de Securitização"	O "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados Em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos Pela MRV Engenharia E Participações S.A.*", celebrado em [•] de [•] de 2022 entre a Emissora e o Agente Fiduciário.
"Titulares dos CRI"	Os titulares de CRI.
"URBA"	A **URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A**., sociedade por ações com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, Estoril, 10º andar, conjunto 01, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001–02.
"**Valor Inicial do Fundo de Despesas**":	O valor inicial do Fundo de Despesas de R$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O valor de R$40.000,00 (quarenta mil reais).
"Valor Nominal Unitário Atualizado"	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Integralização até a data do seu efetivo pagamento, pela variação do IPCA, sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos previstos no Termo de Securitização.
"Valor Nominal Unitário dos CRI"	Os CRI terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
"Valor Nominal Unitário das Debêntures"	O valor nominal unitário das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
Valor Total da Emissão"	O valor total da Emissão é de, inicialmente, R$ 550.000.000,00

	(quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas no Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no anexo III e anexo III-A, ambos da Instrução CVM 400, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: https://sistemas.cvm.gov.br/ (nesta página, acessar "informações sobre companhias", buscar "True Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar "FRE - Formulário de Referência", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna "ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "salvar em pdf", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "gerar pdf" para fazer o download do formulário de referência).

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização 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 Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website https://sistemas.cvm.gov.br/ ("Informações sobre Companhias", buscar "True Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar "FCA - Formulário Cadastral", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download do Formulário Cadastral da Emissora).

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo IASB, as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e para o período encerrado em 31 de março de 2022 podem ser encontradas no seguinte website: https://sistemas.cvm.gov.br/ (nesta página, acessar "Informações sobre Companhias", buscar "True Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar o documento desejado "ITR – Informações Trimestrais ou DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição

"visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras consolidadas e as informações contábeis intermediárias consolidadas, incorporadoras por referência a este Prospecto, nos termos dos itens 5.3 e 6.1 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e para o trimestre findo em 31 de março de 2022, podem ser encontradas no seguinte websites: www.cvm.gov.br (nesta página, acessar "Central de Sistemas", clicar em "Informações sobre Companhias" e em seguida clicar em "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)" e, posteriormente, no campo "1 – Consulta por parte de nome ou CNPJ de Companhias Abertas", digitar "MRV Engenharia e Participações S.A." no campo disponível. Em seguida, acessar "MRV Engenharia e Participações S.A." e, na página seguinte, selecionar o item "Dados Econômico-Financeiros" e em seguida realizar o download das demonstrações financeiras e das informações financeiras trimestrais desejadas).

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e projeções, inclusive na Seção "Fatores de Risco", na página [•] deste Prospecto.

As presentes estimativas e declarações 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 da Emissora e/ou da Devedora, sua condição financeira, seus resultados operacionais ou projeções. Embora as estimativas e declarações acerca do futuro encontrem-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base em informações atualmente disponíveis.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

(a) conjuntura econômica e mercado imobiliário global e nacional;

(b) dificuldades técnicas nas suas atividades;

(c) alterações nos negócios da Emissora ou da Devedora;

(d) alterações no setor de atividade da Emissora ou da Devedora;

(e) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior e outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" na página [•] deste Prospecto;

(f) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;

(g) alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;

(h) capacidade de pagamento dos financiamentos e/ou empréstimos contraídos pela Devedora e cumprimento de suas obrigações financeiras;

(i) capacidade da Devedora de contratar novos financiamentos e executar suas estratégias de expansão;

(j) capacidade da Devedora de implementar, de forma tempestiva e eficiente, qualquer medida necessária em resposta, ou para amenizar os impactos da, pandemia de COVID-19 nos negócios, operações, fluxo de caixa, perspectivas, liquidez e condição financeira da Devedora;

(k) capacidade da Devedora de prever e reagir, de forma eficiente, a mudanças temporárias ou de longo prazo no comportamento dos consumidores da Devedora em razão da pandemia de COVID-19, mesmo após o surto ter sido suficientemente controlado;

(l) os efeitos econômicos, financeiros, políticos e sanitários da pandemia de COVID-19 (ou outras pandemias, epidemias e crises similares) particularmente no Brasil e na medida em que continuem a causar graves efeitos macroeconômicos negativos, portanto aumentando muitos dos outros riscos descritos na seção de Fatores de Risco do Formulário de Referência; e/ou

(m) outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" na página [•] deste Prospecto e nos itens 4.1 e 4.2 do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. 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/ou da Devedora podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima.

Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nos CRI.

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e os CRI.

Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização e, em especial, a Seção "Fatores de Risco" na página [•] deste Prospecto.

Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos Direitos Creditórios Imobiliários, vide a seção "Informações Relativas ao CRI e à Oferta" na página [•] deste Prospecto.

Emissora ou Securitizadora	True Securitizadora S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenadores	O Coordenador Líder, o Inter DTVM e o Itaú BBA, quando referidos em conjunto.
Participantes Especiais	Instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelos Coordenadores, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens.
Agente Fiduciário ou Agente Fiduciário dos CRI	**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.3.00014373 (www.pentagonotrustee.com.br). O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio do Sr. [•], no endereço acima, no telefone +55 ([•]) [•] e no correio eletrônico: [•]. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora. PARA INFORMAÇÕES SOBRE O HISTÓRICO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, DE SUAS CONTROLADAS, CONTROLADORAS, SOCIEDADE COLIGADA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUE PRESTANDO SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO E/OU AGENTE DE NOTAS, VIDE SEÇÃO "AGENTE FIDUCIÁRIO" NA PÁGINA [•] DESTE PROSPECTO E NO ANEXO IV DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.
Instituição Custodiante	[=]
Escriturador	O **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
Banco Liquidante	O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04.
Aprovação Societária da Devedora	A emissão das Debêntures foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 27 de maio de 2022, na qual: (i) foram aprovados os

	termos e condições da emissão das Debêntures, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) a diretoria da Devedora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, abrangendo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da emissão das Debêntures, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCEMG, em [•] de [•] de 2022, sob o nº [•], e foi publicada no jornal ["O Estado de Minas"] ("**Jornal de Publicação da Devedora**") em [•] de [•] de 2022, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, no artigo 142, parágrafo 1º, e no artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações, com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do Jornal de Publicação da Devedora na rede mundial de computadores, com certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Para acessar a aprovação societária da Devedora acima, favor consultar o Anexo I deste Prospecto.
Aprovação Societária da Emissora	A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração, realizada em 01 de novembro de 2018, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9 e publicada no "Diário Comércio Indústria e Serviços" e no "Diário Oficial Empresarial", nas edições de 28 de novembro de 2018, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais) ("**RD da Emissora**"), com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do Jornal de Publicação da Emissora na rede mundial de computadores, com certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Para acessar a aprovação societária da Emissora acima, favor consultar o Anexo II deste Prospecto.
Direitos Creditórios Imobiliários	Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série, quando referidos em conjunto.
Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Primeira Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Segunda Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
Devedora	**MRV Engenharia e Participações S.A.** Para mais informações sobre a Devedora, favor consultar a seção "**Informações sobre a Devedora**" deste Prospecto
Código ISIN dos CRI da Primeira Série	BRAPCSCRICS8.
Código ISIN dos CRI da	BRAPCSCRICT6.

Segunda Série	
Número de Séries e da Emissão dos CRI	A presente Emissão representa a 32ª emissão, em até duas séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI [•] de [•] de 2022.
Valor Total da Emissão	O Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).
Quantidade de CRI	550.000 (quinhentos e cinquenta mil) CRI, a serem colocados como CRI da Primeira Série ou como CRI da Segunda Série, observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional
Opção de Lote Adicional	Significa a opção de aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de, no máximo, 110.000 (cento e dez mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, a R$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), a critério da Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. Os CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.
Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI, de R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão.
Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:	Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações fornecidas pela B3, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3.
Preço de Integralização	O preço de integralização dos CRI será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; e (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis,* desde a Data de Início da Rentabilidade até a efetiva integralização dos CRI, nas demais Datas de Integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores.
Subscrição e Integralização dos CRI	Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, até o Prazo Máximo de Colocação, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, com a assinatura das respectivas ordens de investimento, conforme o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto.
Locais de Pagamento	Os pagamentos dos CRI referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam

	custodiados na B3 nas datas de pagamento dos CRI, os pagamentos serão realizados por meio do Escriturador. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular de CRI.
Condições Precedentes	Significam as condições precedentes necessárias a serem cumpridas para a realização da Oferta, conforme estabelecidas no Contrato de Distribuição dos CRI e na clausula 3.6 do Termo de Securitização. Para informações sobre modificação da Oferta, ver a seção "**Modificação da Oferta**" deste Prospecto Preliminar.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre as Debêntures. Os CRI e as Debêntures não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas nos Documentos da Operação.
Coobrigação da Emissora	Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI.
Regime Fiduciário	Nos termos da MP 1.103, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures emitidas por meio da Escritura de Emissão, representados pelas CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) conta corrente de nº 61362-6, na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures ("**Conta Centralizadora**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI ("**Créditos do Patrimônio Separado**").
Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série	O dia 16 de setembro de 2030;
Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série	O dia 15 de setembro de 2032;
Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série	O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série até a integral liquidação dos CRI da Primeira Série, pela variação do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI da Primeira Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso. segundo a formula prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto.
Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série	O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série, pela variação do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI da Segunda Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, segundo a formula prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto.

<table>
<tr><td>Remuneração dos CRI da Primeira Série</td><td>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto.</td></tr>
<tr><td>Remuneração dos CRI da Segunda Série</td><td>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</td></tr>
<tr><td>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série</td><td>Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga semestralmente, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir, também constante do Anexo II ao Termo de Securitização:
<table>
<tr><th>Parcela</th><th>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Pirmeira Série</th></tr>
<tr><td>1</td><td>15 de março de 2023</td></tr>
<tr><td>2</td><td>15 de setembro de 2023</td></tr>
<tr><td>3</td><td>15 de março de 2024</td></tr>
<tr><td>4</td><td>16 de setembro de 2024</td></tr>
<tr><td>5</td><td>17 de março de 2025</td></tr>
<tr><td>6</td><td>15 de setembro de 2025</td></tr>
<tr><td>7</td><td>16 de março de 2026</td></tr>
<tr><td>8</td><td>15 de setembro de 2026</td></tr>
<tr><td>9</td><td>15 de março de 2027</td></tr>
<tr><td>10</td><td>15 de setembro de 2027</td></tr>
<tr><td>11</td><td>15 de março de 2028</td></tr>
<tr><td>12</td><td>15 de setembro de 2028</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td><table>
<tr><td>13</td><td>15 de março de 2029</td></tr>
<tr><td>14</td><td>17 de setembro de 2029</td></tr>
<tr><td>15</td><td>15 de março de 2030</td></tr>
<tr><td>16</td><td>16 de setembro de 2030</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série</td><td>Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga semestralmente, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir, também constante do Anexo II ao Termo de Securitização:<table>
<tr><th>Parcela</th><th>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série</th></tr>
<tr><td>1</td><td>15 de março de 2023</td></tr>
<tr><td>2</td><td>15 de setembro de 2023</td></tr>
<tr><td>3</td><td>15 de março de 2024</td></tr>
<tr><td>4</td><td>16 de setembro de 2024</td></tr>
<tr><td>5</td><td>17 de março de 2025</td></tr>
<tr><td>6</td><td>15 de setembro de 2025</td></tr>
<tr><td>7</td><td>16 de março de 2026</td></tr>
<tr><td>8</td><td>15 de setembro de 2026</td></tr>
<tr><td>9</td><td>15 de março de 2027</td></tr>
<tr><td>10</td><td>15 de setembro de 2027</td></tr>
<tr><td>11</td><td>15 de março de 2028</td></tr>
<tr><td>12</td><td>15 de setembro de 2028</td></tr>
<tr><td>13</td><td>15 de março de 2029</td></tr>
<tr><td>14</td><td>17 de setembro de 2029</td></tr>
<tr><td>15</td><td>15 de março de 2030</td></tr>
<tr><td>16</td><td>16 de setembro de 2030</td></tr>
<tr><td>17</td><td>17 de março de 2031</td></tr>
<tr><td>18</td><td>15 de setembro de 2031</td></tr>
<tr><td>19</td><td>15 de março de 2032</td></tr>
<tr><td>20</td><td>15 de setembro de 2032</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série</td><td>Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de setembro de 2028 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme tabela prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto.</td></tr>
</table>

Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série	Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 16 de setembro de 2030 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme tabela prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto.
Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI	A Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos encargos moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, no Termo de Securitização e neste Prospecto, e observados, quando expressamente indicados na Seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI**" na página [•] deste Prospecto, respeitados os respectivos prazos de cura. Nas hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures previstas nos documentos e na seção citados acima, com o consequente resgate da totalidade das Debêntures, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva 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 dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora do CRI dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto. Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI, vide informações descritas nas seções "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI**" na página [•] deste Prospecto.
Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"): (i) insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a emissão dos CRI; (ii) 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; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

	(iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (v) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento desde que haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para realizar o devido pagamento; (vi) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação de responsabilidade exclusiva da Emissora, que não dependa de cumprimento de terceiros, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do respectivo inadimplemento; ou (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar, na mesma data, o Agente Fiduciário. A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando a Conta Centralizadora até que ela seja efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação e assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição da Conta Centralizadora em razão da liquidação do Patrimônio Separado. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. A referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação. Na Assembleia Especial de Investidores mencionada acima e, ainda, desde que observados os quóruns de instalação e deliberação previstos no Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável Para maiores informações acerca da liquidação do Patrimônio Separado, vide informações descritas nas seções "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Liquidação do Patrimônio Separado**" na página [•] deste Prospecto.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da respectiva Atualização Monetária e da Remuneração,

	ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de 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, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
Atraso no Recebimento de Pagamentos	Sem prejuízo no disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização, neste Prospecto 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, observado o disposto no item "Encargos Moratórios" acima.
Ordem de Prioridade dos Pagamentos	Os valores recebidos em razão do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("**Ordem de Prioridade de Pagamentos**"): (i) despesas do Patrimônio Separado, caso o Fundo de Despesas não seja suficiente e a Devedora realize a recomposição do Fundo de Despesas e não arque com tais custos, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado; (ii) recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso a Devedora não realize tal recomposição; (iii) Encargos Moratórios eventualmente incorridos; (iv) pagamento da Remuneração dos CRI; e (v) amortização dos CRI, conforme tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização.
Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados para distribuição primária por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e para negociação por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento liquidados por meio da B3 e os CRI custodiados eletronicamente na B3.
Forma de Distribuição dos CRI	Os CRI serão objeto de distribuição pública pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Os Coordenadores realizarão a distribuição pública dos CRI para o volume inicialmente ofertado de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), sob o regime de garantia firme de colocação, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$ 660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), sendo certo que o volume colocado em razão do exercício da Opção de Lote Adicional será colocado sob o regime de melhores esforços. Para mais informações acerca da forma de distribuição dos CRI, veja a seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Forma de Distribuição dos CRI", na página [•] deste Prospecto.

Forma de Distribuição dos CRI	Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o Contrato de Distribuição, os Coordenadores e os Participantes Especiais (sendo os Coordenadores e os Participantes Especiais doravante designados em conjunto simplesmente como "**Instituições Participantes**"), realizarão a Oferta sob o regime de garantia firme de colocação para o valor de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), sendo certo que o volume colocado em razão do exercício da Opção de Lote Adicional será colocado sob o regime de melhores esforços, de acordo com a Instrução CVM 400 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**"). Para mais informações acerca do Plano de Distribuição, veja a Seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Plano de Distribuição**" na página [•] deste Prospecto.
Público-alvo da Oferta	Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, observado o Direcionamento da Oferta.
Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores que não sejam considerados Investidores Institucionais não serão considerados no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definirão: (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração exclusivamente as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, observadas, em qualquer caso, as taxas máximas estabelecidas para cada uma das séries ("**Taxas Teto**"); e (iii) o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional ("**Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI**"). Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão a fixação da Remuneração dos CRI no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI serão os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima (Taxas Teto) para a Remuneração dos CRI, a qual constará do Termo de Securitização, do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado; (ii) os Investidores poderão indicar, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI da

	respectiva série, observadas as taxas máximas (Taxas Teto) estabelecidas para a Remuneração dos CRI de cada uma das séries; e (iii) observado o disposto abaixo, serão consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicarem as menores taxas para a Remuneração dos CRI da respectiva série, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento e Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que serão as taxas finais fixadas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para a Remuneração dos CRI da respectiva série. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de Debêntures anteriormente à primeira Data de Integralização, que deverá ser levado a registro perante a JUCEMG, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou pela Devedora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores. Para mais informações acerca do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, veja a seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI**", deste Prospecto.
Prazo Máximo de Colocação e Encerramento da Oferta	O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. A Oferta se encerrará 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; e **(iii)** não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, a critério dos Coordenadores, até a divulgação do Anúncio de Início. Uma vez encerrada a Oferta os Coordenadores e a Emissora procederão à divulgação do Anúncio de Encerramento. Para mais informações acerca dos procedimentos da Oferta, veja a seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Prazo Máximo de Colocação e Encerramento da Oferta**", na página [•] deste Prospecto.
Pessoas Vinculadas e Excesso de Demanda Perante Pessoas Vinculadas	Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. **A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá afetar a liquidez dos CRI no mercado secundário. O Investidor deve consultar, em especial, as informações contidas na Seção "Fatores de Risco" item "A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI" na página [●] deste Prospecto.**
Modificação da Oferta	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, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. 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. Tendo sido deferida a modificação,

	a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) os Coordenadores 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 as [=] horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento, pelo investidor, do comunicado sobre a 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. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido 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.
Suspensão da Oferta	Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às [=] horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento, pelo investidor, do comunicado sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, 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.
Cancelamento ou Revogação da Oferta	Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta. 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, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta, desde que seja previamente submetido à CVM pleito de revogação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o investidor 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 do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.
Destinação de Recursos	Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo X do Termo de Securitização, já incorridas, pela Devedora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo X do Termo de Securitização, nos termos do objeto social da Devedora. Para mais informações acerca da Destinação dos Recursos veja a seção "**Destinação dos Recursos**" na página [•] deste Prospecto.
Assembleia Especial de Investidores	Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto. Deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores 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 dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais de Investidores, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI. Para mais informações acerca da Assembleia Especial de Investidores dos Titulares dos CRI, favor verificar o item "**Assembleia Especial de Investidores**" da seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**", na página [•] deste Prospecto.
Classificação de Risco	A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o rating preliminar "[brAAA (sf)]" aos CRI. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser amplamente divulgada ao mercado pela Securitizadora, bem como atualizada trimestralmente, com base no encerramento e cada trimestre civil, de acordo com o disposto na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80. A Emissora deverá encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 45 (quarenta e

	cinco) dias do encerramento de cada trimestre de referência, o relatório de classificação de risco atualizado.
Classificação ANBIMA dos CRI	De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como: a) Categoria: Residencial, (b) Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.** [**Nota LDR:** ajuste em linha com nota da True no TS]
Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI	Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto e no Aviso ao Mercado, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização e neste Prospecto. Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não, observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto.
Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes	As demonstrações financeiras anuais e as informações financeiras trimestrais da Emissora e da Devedora, incorporadas por referência a este Prospecto, foram objeto de auditoria e revisão, respectivamente, por parte de auditores independentes. Os números e informações presentes neste Prospecto referentes à Emissora não foram objeto de revisão por parte de auditores independentes, e, portanto, não foram obtidas manifestações de auditores independentes acerca da consistência das referidas informações financeiras constantes deste Prospecto, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.
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.
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 [•] deste Prospecto.
Cronograma Estimado das Etapas da Oferta	Para informações acerca dos principais eventos e datas relacionados à Oferta, veja a seção "**Cronograma das Etapas da Oferta**" na página [•] deste Prospecto.
Declaração de Inadequação de Investimento	O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos ou valores mobiliários adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e/ou do seu setor de atuação e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.
Informações Adicionais	Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Devedora, os CRI a Emissão e/ou a Oferta poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes

	da Oferta, à Emissora e/ou à CVM.

IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelos Coordenadores, 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, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000, São Paulo, SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Tel.: +55 (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

Coordenadores

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 30º andar
CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo – SP
At.: DCM e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
Telefone: (11) 3526-0106
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

Demais Coordenadores

BANCO ITAÚ BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132, Itaim Bibi, São Paulo – SP
At.: Pedro Nogueira Costa
Tel.: +55 (11) 3708-8482
E-mail: pedro.costa@itaubba.com
Website: www.itau.com.br

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar
CEP 30190-131, Santo Agostinho, Belo Horizonte – MG
At.: Maria Clara Guimarães Gusmão
Tel.: (31) 3614-5332
E-mail: maria.gusmao@interdtvm.com.br
Website: https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm

Agente Fiduciário

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ
At.: Marcelle Motta Santoro, Karolina Gonçalves Vangelotti e Marco Aurélio Ferreira
Tel.: +55 (21) 3385-4798/4346
E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br

Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte
CEP 04.534-004– São Paulo, SP
At.: Sr. Ricardo Lucas Dara
Tel.: (11) 3504-8100
E-mail: cci@oliveiratrust.com.br

Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar
CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Sr. Douglas Callegari
Tel.: +55 (11) 4090-1482
E-mail: douglas.callegari@itau-unibanco.com.br

Assessores Jurídicos

Assessor Jurídico dos Coordenadores

LOBO DE RIZZO ADVOGADOS
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 12º andar - Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Sr. Milton Pinatti
Tel.: +55 (11) 3702-7016
E-mail: milton.pinatti@ldr.com.br
Website: www.ldr.com.br

Assessor Jurídico da Devedora

COELHO – SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Rua Arquiteto Jaime Fonseca Rodrigues, 203 – Alto de Pinheiros
CEP 05446-000, São Paulo, SP
At.: Diego Gonçalves Coelho
Tel.: +55 (11) 2776-1532
E-mail: diego@adv-coelho.com.br
Website: https://adv-coelho.com.br

Banco Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa

CEP 04344-902, São Paulo, SP
At.: Sr. Douglas Callegari
Tel.: +55 (11) 4090-1482
E-mail: douglas.callegari@itau-unibanco.com.br
Website: https://www.itau.com.br/investmentservices

Devedora

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar
CEP 30.455-610, Belo Horizonte, MG
At.: Sr. Ricardo Paixão Pinto Rodrigues / Alan Tadeu da Silva
Tel.: +55 (31) 3615-7295 / +55 (31) 3615-7835
E-mail: ri@mrv.com.br

Auditores Independentes da Emissora

Grant Thornton Auditores Independentes
CNPJ/ME 10.830.108/0001-65
Relatório de auditoria sobre demonstrações contábeis. para os exercícios de 31 de dezembro de 2016, 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018, 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020 e relatórios de revisões especiais trimestrais em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro dos anos de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020.

BLB AUDITORES INDEPENDENTES
CNPJ/ME 06.096.033/0001-63
Relatório de auditoria sobre demonstrações contábeis dá para o exercício de 31 de dezembro de 2021 e relatórios de revisões especiais trimestrais em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2021.
Auditores Independentes da Devedora

ERNST & YOUNG TERCO AUDITORES INDEPENDENTES S/S
(para o trimestre findo em 31 de março de 2022)
Rua Antonio de Albuquerque, 156, 11º andar, Funcionários
CEP: 30112-010, Belo Horizonte – MG
At.: Flávio de Aquino Machado
Tel.: +55 (31) 3232-2121
E-mail: flavio.a.machado@br.ey.com

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES
(para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019
Rua Paraíba, 550, 12º andar, Funcionários
CEP: 30130-140, Belo Horizonte – MG
At.: Marco Túlio Fernandes Ferreira
Tel.: +55 (31) 2128-5700
E-mail: mtferreira@kpmg.com.br

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, para fins do processo de registro da Oferta perante a CVM e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, declara que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar que **(a)** as informações prestadas 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 este Prospecto, e que vierem a integrar o Prospecto Definitivo da Oferta, são e serão, suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) este Prospecto contém, e o Prospecto Definitivo conterá, todas as informações relevantes necessárias 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;

(iii) este Prospecto foi, e o Prospecto Definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes e aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400; e

(iv) verificou com diligência a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora neste Prospecto e no Termo de Securitização.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A Emissora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, para fins do processo de registro da Oferta perante a CVM e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, declara que:

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

(ii) este Prospecto contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, dos CRI, da Emissora e de suas atividades, respectiva situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta;

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento deste Prospecto e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado e aos Investidores durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, completas, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) este Prospecto foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes e aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM 60; e

(v) verificou com diligência a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção, completude e suficiência das informações prestadas neste Prospecto e no Termo de Securitização.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS DOS ARTIGOS 5º E 11, INCISOS V E IX, DA RESOLUÇÃO CVM 17

O Agente Fiduciário, nos termos dos artigos 5º e artigo 11, incisos V e IX, da Resolução CVM 17, para os fins do processo de registro da Oferta na CVM e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, declara que:

(i) verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas nos Prospectos e no Termo de Securitização;

(ii) este Prospecto foi, e Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes e aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM 60;

(iii) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o Art. 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;

(iv) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização;

(v) aceitar integralmente o Termo de Securitização, todas as suas Cláusulas e condições; e

(vi) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no art. 5º da Resolução CVM 17.

O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou, ainda, em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

EXEMPLARES DESTE PROSPECTO

Os potenciais Investidores devem ler atentamente este Prospecto e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto nos endereços e nos *websites* da Emissora e dos Coordenadores indicados na Seção "**Identificação da Emissora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, dos Assessores Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta**" deste Prospecto, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

(i) **EMISSORA – TRUE SECURITIZADORA S.A.**: https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (nesta página acessar "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o código ISIN "BRAPCSCRICS8 OU BRAPCSCRICT6" sendo correspondente a 1ª série e da 2ª série respectivamente. Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" selecionar último prospecto preliminar);

(ii) **COORDENADOR LÍDER – XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS:** www.xpi.com.br (neste *website*, acessar "CRI MRV - Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 32ª Emissão da True Securitizadora S.A." e, posteriormente, acessar o Prospecto Preliminar);

(iii) **BANCO ITAÚ BBA S.A.** - **COORDENADOR**: www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ (neste website, clicar em "ver mais" e então em "MRV", depois "2022" e, em seguida, "CRI MRV" e então localizar o Prospecto Preliminar);

(iv) **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** – **COORDENADOR**: https://www.bancointer.com.br/pra-voce/investimentos/ofertas-publicas/ (neste website, localizar o item "[CRI MRV]" e, por fim, fazer o download do Prospecto Preliminar);

(v) **B3**: www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, buscar por "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados" – "Saiba mais", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de buscar, digitar True Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão:32 – Séries 1 e 2". Posteriormente clicar em "Informações Relevantes", selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 32ª Emissão, Série até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.);

(vi) **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**: http://www.gov.br/cvm/pt-brwww.cvm.gov.br (neste website, acessar em "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Empresas.Net)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Empresas.Net)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "True Securitizadora S.A.", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar "MRV" e selecionar esta Emissão, no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Prospecto Definitivo" pela coluna "Tipo", clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado "visualizar documento" à direita para acesso ao "Prospecto Definitivo de Distribuição Pública.

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA

Estrutura da Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei 9.514 e atualmente regulamentadas pela Resolução CVM 60, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários. Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

Direitos Creditórios Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, junto à Emissora, por meio da emissão das Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários, que contam com as características descritas na seção "**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários**" na página [•] deste Prospecto.

As Debêntures e os Direitos Creditórios Imobiliários, representados por 2 (duas) CCI, de titularidade da Emissora, que corresponderão ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do patrimônio comum da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, nos termos do Termo de Securitização.

O Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$ 660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).

O valor dos Direitos Creditórios Imobiliários, na data de emissão das Debêntures, é de 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), tendo em vista que são 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, cuja quantidade poderá ser aumentada em virtude do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, nos mesmos termos dos CRI.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído exclusivamente para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização.

Fluxograma da Estrutura da Securitização

Abaixo, o fluxograma resumido da estrutura da securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:

Onde:

(1) A Devedora celebrou a Escritura de Emissão de Debêntures, por meio da qual emitiu as Debêntures, a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Emissora;

(2) Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada pela Emissora, na qualidade de detentora dos Direitos Creditórios Imobiliários, a Emissora emitiu as CCI, para representar os Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da Lei 10.931, de acordo com as condições ali previstas;

(3) A Emissora, por sua vez, vinculou a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, por meio do Termo de Securitização, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos da MP 1.103 e da Resolução CVM 60. A Emissora emitiu os CRI com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, os quais serão distribuídos pelos Coordenadores aos Investidores, em regime de melhores esforços de colocação;

(4) Os Investidores integralizarão os CRI em favor da Emissora;

(5) Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI, a Emissora integralizará as Debêntures emitidas pela Devedora;

(6) O pagamento da amortização e Remuneração das Debêntures serão realizados em favor da Emissora diretamente na Conta Centralizadora; e

(7) O pagamento da amortização e Remuneração dos CRI serão realizados pela Emissora em favor dos Investidores, com os recursos do pagamento da amortização e Remuneração das Debêntures.

Autorizações Societárias

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração, realizada em 01 de novembro de 2018, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9 e publicada no "Diário Comércio Indústria e Serviços" e no "Diário Oficial Empresarial", nas edições de 28 de novembro de 2018, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais) ("**RD da Emissora**").

A emissão das Debêntures pela Devedora e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 27 de maio de 2022 ("**RCA da Devedora**"), cuja ata será: (a) arquivada na JUCEMG; e (b) publicada em jornal de grande circulação editado na Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais ("**Jornal de Publicação**"), com divulgação simultânea da íntegra do documento na respectiva página do Jornal de Publicação na rede mundial de computadores, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do Artigo 62, inciso I e 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Capital Social da Emissora

Nos termos da Seção 17 - "Capital Social" do seu Formulário de Referência, 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
True One Participações S.A.	396.000	99	-	99%
Cadência Participações Ltda.	4.000	1	-	1%

Para informações acerca da composição do capital social da Emissora, os investidores deverão ver a [Seção 15 – "Controle e Grupo Econômico" e 17 - "Capital Social" do Formulário de Referência da Emissora].

Devedora

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 20.915, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DEVEDORA VEJA A SEÇÃO "INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA" NA PÁGINA [●] DESTE PROSPECTO.

Características da Emissão e dos CRI

Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro é constituído pelos Direitos Creditórios Imobiliários, oriundos das Debêntures e representados pela CCI, conforme previsto no Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

Número da Série e da Emissão dos CRI

A presente Emissão representa a 32ª emissão, em até duas séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI [•] de [•] de 2022.

Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão é de, inicialmente, R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$ 660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).

Quantidade de CRI

São emitidos, inicialmente, 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) CRI ("**Volume Inicial da Oferta**"), a serem colocados como CRI da Primeira Série ou como CRI da Segunda Série, observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até 660.000 (seiscentos e sessenta mil) CRI.

Opção de Lote Adicional

A Emissora, com concordância dos Coordenadores e da Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, nos termos do artigo 14, do parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão aos CRI oriundos do exercício da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e sua colocação será conduzida, pelos Coordenadores, sob regime de melhores esforços de colocação.

O Termo de Securitização será aditado para incluir as alterações referentes ao eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, sendo que os respectivos CRI não distribuídos serão consequentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores.

Valor Nominal Unitário dos CRI

Os CRI têm valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

Garantias

Não serão constituídas garantias específicas, sobre os CRI ou sobre as Debêntures. Os CRI e as Debêntures não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Securitização.

Forma e Comprovação de Titularidade

Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações fornecidas pela B3, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3.

Locais de Pagamento

Os pagamentos dos CRI referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 nas datas de pagamento dos CRI, os pagamentos serão realizados por meio do Escriturador. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular de CRI.

Prazo e Data de Vencimento

O prazo de vencimento dos CRI da Primeira Série serão de 2924 (dois mil novecentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de setembro de 2030; enquanto o prazo de vencimento dos CRI da Segunda Série serão de 3655 (três mil seiscentos e cinquenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2032.

Atualização Monetária dos CRI

Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série até a integral liquidação dos CRI da Primeira Série, pela variação do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI da Primeira Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série**"), segundo a seguinte fórmula ("**Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série**"):

$$VNa = Vne \times C, \text{ onde:}$$

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

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, após amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$, onde:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;

Nik = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NIk o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março;NI_{k-1}= valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior de Nik;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou última Data de Aniversário, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro, sendo que na primeira Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série, no dia 15 de outubro de 2022, "dut" será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Considerações:

(i) o número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo IBGE.

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo dia 15 (quinze) de cada mês, e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente ("**Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série**");

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE.

Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou o seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização

dos CRI da Segunda Série até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série, pela variação do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI da Segunda Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série**"), segundo a seguinte fórmula ("**Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série**"):

VNa = VNe x C, onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, após amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$, onde:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;

NIk = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NIk o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março;

NI_{k-1}= valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior de NIk;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou última Data de Aniversário, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro, sendo que na primeira Data de Aniversário, no dia 15 de outubro de 2022, "dut" será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Considerações:

(i) o número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo IBGE.

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo dia 15 (quinze) de cada mês, e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente ("**Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série, "**Data de Aniversário**");

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE.

Remuneração dos CRI

Remuneração dos CRI da Primeira Série

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

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

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração dos CRI devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma

$$Fator\ Juros = (Taxa + 1)^{\frac{dp}{252}}, \text{ onde:}$$

Taxa = taxa de juros utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série, expressa em forma percentual, a ser definida no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI da Primeira Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dp" um número inteiro.

Observação: Considera–se "**Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série**", o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série, a partir da Primeira Data da Integralização dos CRI da Primeira Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI da Primeira Série, na respectiva data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos CRI da Primeira Série, conforme o caso**.**

Remuneração dos CRI da Segunda Série

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Remuneração dos CRI da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da Segunda Série devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série (conforme abaixo definido) na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Taxa} + 1)^{\frac{\text{dp}}{252}}, \text{ onde:}$$

Taxa = taxa de juros utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI da Segunda Série, expressa em forma percentual, a ser definida no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI da Segunda Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dp" um número inteiro.

Observação: Considera–se "**Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série**", o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série a partir da primeira Data da Integralização dos CRI da Segunda Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI da Segunda Série na respectiva data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso.

Indisponibilidade, Ausência de Apuração, Divulgação ou Limitação do IPCA.

Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da atualização monetária dos CRI, será utilizado o último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações pela Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável, observado que será considerado o mesmo IPCA utilizado para o cálculo da atualização monetária das Debêntures, independentemente se ocorrer a divulgação do IPCA entre a data da atualização monetária das Debêntures e a atualização monetária dos CRI e na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época, conforme definido na Assembleia Especial de Investidores, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI, quando do cálculo da atualização monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.

Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, voltem a ser divulgados antes da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista no Termo de Securitização, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Investidores não será realizada, e o respectivo índice, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização

Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária dos CRI, entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures e, consequentemente, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima (ou da data em que a mesma

deveria ter ocorrido) ou na data de vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva séries ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza, caso em que, quando do cálculo da Atualização Monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para o cálculo da variação correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

Pagamento da Remuneração dos CRI

Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga semestralmente, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir, também constante do Anexo II ao Termo de Securitização ("Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série"):

Parcela	Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série
1	15 de março de 2023
2	15 de setembro de 2023
3	15 de março de 2024
4	16 de setembro de 2024
5	17 de março de 2025
6	15 de setembro de 2025
7	16 de março de 2026
8	15 de setembro de 2026
9	15 de março de 2027
10	15 de setembro de 2027
11	15 de março de 2028
12	15 de setembro de 2028
13	15 de março de 2029
14	17 de setembro de 2029
15	15 de março de 2030
16	16 de setembro de 2030

Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga semestralmente, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data

de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir, também constante do Anexo II ao Termo de Securitização:

Parcela	Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série
1	15 de março de 2023
2	15 de setembro de 2023
3	15 de março de 2024
4	16 de setembro de 2024
5	17 de março de 2025
6	15 de setembro de 2025
7	16 de março de 2026
8	15 de setembro de 2026
9	15 de março de 2027
10	15 de setembro de 2027
11	15 de março de 2028
12	15 de setembro de 2028
13	15 de março de 2029
14	17 de setembro de 2029
15	15 de março de 2030
16	16 de setembro de 2030
17	17 de março de 2031
18	15 de setembro de 2031
19	15 de março de 2032
20	15 de setembro de 2032

Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI

Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série

Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de setembro de 2028 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme tabela abaixo:

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série a ser amortizado (%)
1ª	15 de setembro de 2028	33,33%
2ª	17 de setembro de 2029	50,00%
3ª	16 de setembro de 2030	100,0000%

Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série

Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 16 de setembro de 2030 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme tabela abaixo:

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série a ser amortizado (%)
1ª	16 de setembro de 2030	33,33%
2ª	15 de setembro de 2031	50,00%
3ª	15 de setembro de 2032	100,0000%

Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado das Debêntures, direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries, de forma conjunta, por meio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**"), observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão ("**Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**"). Para mais informações, verificar o item "**Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**" na seção "**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários**" na página [•] deste Prospecto.

Caso a Devedora apresente uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, apresentar uma oferta de resgate antecipado dos CRI, direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI de cada uma das séries, de forma conjunta, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares ("**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**").

As Debêntures não estão sujeitas à oferta de resgate antecipado parcial pela Devedora e, consequentemente, os CRI também não estarão sujeitos à oferta de resgate antecipado parcial.

Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora fará jus ao mesmo montante ao qual os Titulares de CRI farão jus, equivalente ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido: **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado; **(ii)** dos

Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI; e **(iv)** de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo ("**Valor da Oferta de Resgate Antecipado**").

A Oferta de Resgate Antecipado será realizada mediante comunicação a todos os Titulares de CRI, por meio do edital de oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI de ambas as séries, cujo prazo não poderá ser anterior a 15 (quinze) Dias Úteis à data da comunicação, observado que a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures propostos pela Devedora, incluindo:

(i) a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures e consequentemente dos CRI, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures para o caso das Debêntures, e 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento dos recursos acima para o caso dos CRI, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;

(ii) o Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido acima);

(iii) a forma e prazo para manifestação dos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme modelo constante de Anexo XI a o Termo, que deverá ser equivalente a 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ("**Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado**"); e

(iv) demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

O Agente Fiduciário, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Devedora, deverá, nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 17, divulgar em seu site o comunicado acima descrito.

A partir da publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ou da data de envio da comunicação individual a cada um dos Titulares de CRI e/ou à Instituição Custodiante dos respectivos Titulares de CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereços de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, conforme o caso, os Titulares de CRI terão o Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado para responder à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário se irão aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a qual estará condicionada ao aceite da totalidade dos Titulares de CRI.

Caso os Titulares de CRI não se manifestem no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Após o recebimento do valor do resgate na Conta Centralizadora, a Securitizadora realizará o resgate, conforme disposto acima, mediante manifestação dos Titulares de CRI, de forma unilateral no ambiente B3.

Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

A Securitizadora deverá: (i) na respectiva data de término do Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário e à Devedora se haverá o resgate antecipado; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado.

O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3.

A Devedora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data prevista no Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures

A Devedora poderá resgatar antecipadamente de forma total as Debêntures, a seu exclusivo critério, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 13 de setembro de 2027 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série, "**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**").

Para mais informações, verificar o item "**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**" na seção "**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários**" na página [•] deste Prospecto.

Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI

Diante da efetiva instauração do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos acima, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI ("**Resgate Antecipado Obrigatório Total**"), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que não haverá o resgate parcial de uma série dos CRI.

O Resgate Antecipado Obrigatório Total ocorrerá mediante publicação de comunicação dirigida aos Titulares dos CRI e à B3, com cópia para o Agente Fiduciário ("**Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório Total**"), com antecedência mínima de 21 (vinte e um) Dias Úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório Total, onde deverão constar: (i) a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o local de sua realização; (iii) procedimento de resgate; e (iv) qualquer outra informação relevante aos Titulares dos CRI.

A Emissora utilizará os valores recebidos na hipótese do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, vinculados ao Termo de Securitização, de maneira unilateral no ambiente da B3.

Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total, nos termos previstos neste item, deverão ser cancelados pela Emissora, respectivamente.

Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures

A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 13 de setembro de 2027 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Amortização Extraordinária

das Debêntures da Primeira Série, "**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**"). A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada uma das séries.

Para mais informações, verificar o item "Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures" na seção "Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários" na página [•] deste Prospecto.

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI

Diante da efetiva instauração da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures pela Devedora, nos termos acima, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**"), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores.

Mediante o recebimento pela Emissora da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures enviado pela Devedora, a Emissora deverá realizar a comunicação da ocorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI por meio da publicação de anúncio na forma descrita no Termo de Securitização ou comunicação individual aos Titulares dos CRI e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI, à exclusivo critério da Emissora, sempre com cópia para o Agente Fiduciário e para a B3, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, que deverá ser um Dia Útil; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido (i) de Remuneração, calculada conforme previsto no Termo de Securitização, (ii) do prêmio de amortização extraordinária; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todos os Titulares de CRI, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado.

Vencimento Antecipado dos CRI

A verificação da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, descritos nas Cláusulas 9.1. e 9.2 da Escritura de Emissão, nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 do Termo de Securitização e nos itens "Vencimento Antecipado Automático" e "Vencimento Antecipado Não Automático" do tópico "**Vencimento Antecipado das Debêntures**" da seção "**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários**" deste Prospecto, acarretará no vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis, e, consequentemente, acarretará no vencimento antecipado dos CRI.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, nos termos do tópico "**Vencimento Antecipado das Debêntures**" da seção "**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários**" deste Prospecto (observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável), as obrigações das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, sendo que a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, e exigir o pagamento do que for devido.

Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático indicados no tópico "**Vencimento Antecipado das Debêntures**" da seção "**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários**" deste Prospecto, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, a Emissora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

A Assembleia Especial de Investidores a que se refere o item acima deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, tudo de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados no Termo de Securitização.

A assembleia especial a que se refere o item acima se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, observado o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em circulação de ambas as séries, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto.

Após a realização da Assembleia Especial de Investidores de que trata esta Cláusula, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI, representando 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries, quando em 2ª (segunda) convocação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Sendo certo que cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Investidores, independentemente de sua respectiva série.

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores mencionada no item acima, em segunda convocação, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora declarará o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, e exigirá o pagamento que for devido.

Na ocorrência do vencimento antecipado dos CRI (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora, após realizar comunicação imediata da ocorrência à B3, efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e pela Emissora nos termos do Termo de Securitização.

Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado dos CRI, vide informações descritas nas seções "Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários – Vencimento Antecipado das Debêntures" na página [●] deste Prospecto.

Preço de Integralização

O preço de integralização dos CRI será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; e (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis,* desde a Data de Início da Rentabilidade até a efetiva

integralização dos CRI, nas demais Datas de Integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores.

Subscrição e Integralização dos CRI

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, durante todo o Prazo Máximo de Colocação, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, com a assinatura das respectivas ordens de investimento.

Cada Investidor deverá efetuar o pagamento do valor dos CRI por ele subscritos aos Coordenadores e aos Participantes Especiais, conforme o caso, de acordo com os procedimentos da B3. Os Coordenadores e os Participantes Especiais, conforme o caso, serão responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pela B3 em que a ordem será liquidada.

Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira

Os CRI serão depositados para distribuição primária por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e para negociação por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento liquidados por meio da B3 e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Encargos Moratórios

Sem prejuízo da respectiva Atualização Monetária e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização e deste Prospecto, desde que tenha recebido os recursos nas respectivas Datas de Pagamento conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) a respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (c) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("**Encargos Moratórios**"), ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes envolvidos no operacional de pagamento com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada.

Atraso no Recebimento de Pagamentos

Sem prejuízo no disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização, neste Prospecto 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, observado o disposto no item "Encargos Moratórios" acima.

Ordem de Prioridade de Pagamentos

Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Securitizadora a título de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos

do Termo de Securitização e deste Prospecto, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, caso o Fundo de Despesas não seja suficiente e a Devedora não realize a recomposição de Despesas e não arque com tais custos, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado; (ii) recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso a Devedora não realize tal recomposição; (iii) encargos moratórios eventualmente incorridos; (iv) pagamento da Remuneração dos CRI; e (v) amortização dos CRI, conforme tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização.

Utilização de Contratos Derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI

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

Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito do Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil, com exceção da Data de Vencimento que não poderá ser prorrogada.

Conforme previsto no Termo de Securitização, deverá haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento pela Emissora de todos os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI

Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI; (ii) despesas de responsabilidade da Devedora ou do Patrimônio Separado, caso não seja arcadas pela Devedora ou o Patrimônio Separado não tenha recursos para arcar com tais Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora, nos casos aplicáveis; e (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos, conforme a regulamentação em vigor, descritos na seção "**Tributação dos CRI**" deste Prospecto, observado o disposto no item "**Despesas da Oferta e da Emissão**" da presente seção, na página [•] deste Prospecto.

Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

Instituição do Regime Fiduciário. Na forma do artigo 24 da MP 1.103, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

O Regime Fiduciário instituído pela Emissora será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931 e nos termos da declaração constante do Anexo VI do Termo de Securitização.

Constituição do Patrimônio Separado. Os Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI e a Conta Centralizadora sujeitos ao Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Emissora e passarão a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos da MP 1.103, até o pagamento integral dos CRI.

Controle de Recursos.

Os recursos oriundos dos recebimentos dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. A Conta Centralizadora será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário.

Isenção de ações ou execuções de outros credores. Na forma da MP 1.103, os Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes 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 pelas obrigações inerentes aos CRI aos quais estão vinculados.

Obrigações do Patrimônio Separado. As CCI, os Direitos Creditórios Imobiliários e a Conta Centralizadora, objeto do Regime Fiduciário, responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto no Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

Garantias do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não contará com garantias de qualquer espécie.

Aplicações Financeiras. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos exclusivamente para fins de proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

Eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado e será reconhecido como rendimentos financeiros da Emissora.

Destituição e substituição da Securitizadora em caso de insolvência. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;

(iii) nos casos expressamente previstos no Termo de Securitização; e

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores, desde que conte com a concordância da Emissora

Na hipótese prevista no inciso (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça convocar Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto no Termo de Securitização e no item "**Assembleia Especial de Investidores**" desta seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**", na página [•] deste Prospecto.

Nas hipóteses previstas no item "**Liquidação do Patrimônio Separado**", desta seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**", na página [•] deste Prospecto, incisos (i), (iii), (iv) abaixo, caberá ao

Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do patrimônio separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos no item "**Assembleia Especial de Investidores**" abaixo.

A securitizadora eleita em substituição à Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

A substituição da Securitizadora deve ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização.

A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 27 da MP 1.103, da Resolução CVM 60 e do disposto no Termo de Securitização. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme legislação aplicável, após o término do exercício social, qual seja, o dia 31 de março de cada ano.

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

A Emissora declara, para fins do disposto no Artigo 3º, II do Suplemento A da Resolução CVM 60, que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Instituição Custodiante a custódia da Escritura de Emissão de CCI;

(ii) a custódia de cada Documento da Operação será realizada pela Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários será realizada pela Emissora.

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado.

Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositados no Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos líquidos de tributos à Devedora, respeitada a ordem de aplicação de recursos da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

Liquidação do Patrimônio Separado

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

(i) insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a emissão dos CRI; [Nota LDR: Conforme Artigo 39, I da Resolução CVM 60.

(ii) 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;

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

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

(v) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento e caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;

(vi) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação de responsabilidade exclusiva da Emissora, que não dependa de cumprimento de terceiros, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do respectivo inadimplemento; ou

(vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado.

A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar, na mesma data, o Agente Fiduciário.

A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando a Conta Centralizadora até que ela seja efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação e assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição da Conta Centralizadora em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. A referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação.

Na Assembleia Especial de Investidores mencionada acima e, ainda, desde que observados os quóruns de instalação e deliberação previstos no item "**Assembleia Especial de Investidores**" abaixo, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários, das CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Direitos Creditórios Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio

Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Direitos Creditórios Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos referidos Direitos Creditórios Imobiliários derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, aos Titulares de CRI serão dados os Direitos Creditórios Imobiliários na proporção detida por cada um deles. Adicionalmente, a cada CRI será dada em dação em pagamento a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI (exceto pelos Direitos Creditórios Imobiliários), na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

Assembleia Especial de Investidores

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberarem sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas neste Prospecto.

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre:

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

(ii) alterações no Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e

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

As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

Nos termos do parágrafo acima, são exemplos de matérias de interesse dos Titulares de CRI: (i) despesas da Emissão não previstas no Termo de Securitização; (ii) direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Especial de Investidores; (iii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (iv) substituição do Agente Fiduciário; (v) escolha da entidade

que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; e (vi) alterações nas características dos CRI, entre outros.

A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos respectivos CRI em Circulação.

Nos termos do § 2º do artigo 26 da Resolução CVM 60, da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo: (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da possibilidade de ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Investidores; e (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

Caso o Investidor possa participar da assembleia à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

Deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores toda vez que a Emissora tiver que exercer ativamente, renunciar ou de qualquer outra forma se manifestar em relação aos seus direitos e obrigações relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários, aos Documentos da Operação e/ou aos recursos oriundos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

A Assembleia Especial de Investidores mencionada no item acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se, desde que respeitados os 20 (vinte) dias de antecedência da referida Assembleia Especial de Investidores, cujo quórum deve corresponder ao quórum estabelecido no Termo de Securitização, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida no Termo de Securitização.

Após tomar conhecimento da deliberação tomada pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seus direitos e se manifestar, conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma estabelecida no Termo de Securitização.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na MP 1.103, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, em segunda convocação, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto, observadas as vedações previstas no artigo 29, §3º, da MP 1.103 e no artigo 32 da Resolução CVM 60.

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

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

O Agente Fiduciário comparecerá à Assembleia Especial de Investidores e prestará aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) ao representante da Emissora; ou (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, todas as deliberações que não possuírem quórum específico previsto no Termo de Securitização, serão tomadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação.

Quórum para Substituição da Securitizadora: Eventual substituição da Securitizadora será deliberada pela maioria de Titulares de CRI em Circulação.

Quórum Qualificado: Observados os quóruns de instalação previstos acima, as deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI em Circulação: (i) alteração das disposições deste item; (ii) alteração de qualquer dos quóruns previstos no Termo de Securitização; (iii) alteração da Atualização Monetária ou da Remuneração; (iv) alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos no Termo de Securitização; (v) alteração do prazo de vigência dos CRI; (vi) alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; e (vii) alteração de qualquer dos termos e condições previstos nos Documentos da Operação que estejam relacionados a qualquer um dos demais itens desta seção.

Quórum Qualificado para Waiver Prévio: As deliberações relativas a pedidos de anuência prévia, renúncia e/ou perdão temporário para os Eventos de Vencimento Antecipado (waiver) dependerão de aprovação de Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação.

As Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas no prazo de 20 (vinte) dias a contar da data de publicação do edital de convocação, conforme prazo mínimo estabelecido na Resolução CVM 60, quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

As Partes desde já concordam que qualquer alteração ao Termo de Securitização após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleias Especiais de Investidores, sendo certo, todavia que o Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente

de Assembleia Especial de Investidores, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela B3, pela ANBIMA, pela CVM e/ou por demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele grosseiro, de digitação ou aritmético; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço, telefone, conforme aplicável; (v) da substituição de direitos creditórios pela Emissora; (vi) em virtude da redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação.

As atas lavradas das assembleias gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, e publicada nos jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

Os Titulares de CRI poderão votar nas Assembleias Especiais de Investidores por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral previstas no Termo de Securitização, bem como o disposto na Resolução CVM 81.

A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias Especiais de Investidores poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 81.

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

Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores os Titulares de CRI detentores de CRI na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Não podem votar na Assembleia Especial de Investidores: (i) os prestadores de serviços da Emissão, o que inclui a Securitizadora; (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços da Emissão; (iii) empresas ligadas aos prestadores de serviço da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

Não se aplica a vedação prevista no item acima quando: (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Para maiores detalhes sobre os impactos que determinados quóruns estabelecidos nessa seção poderão gerar aos Titulares dos CRI, vide o item "Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores" na seção "Fatores de Risco" na página [●] deste Prospecto.

Publicidade

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos em jornal de publicação comumente utilizado pela Emissora, se assim a legislação em vigor exigir, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sem prejuízo do disposto na seção acima, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas direta ou indiretamente pela Devedora. 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.

As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, cujos custos serão arcados pelos próprios prestadores aqui mencionados com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

As atas lavradas das assembleias apenas serão encaminhadas à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, não sendo necessário à sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberarem pela publicação de determinada ata, observado o quórum da referida Assembleia, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora.

Despesas do Patrimônio Separado

Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Devedora e serão pagas pela Emissora com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer despesas (i) de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, 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 ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 10 (dez) 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 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 da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Oferta serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

Será devida à Emissora, pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como diante do disposto na MP 1.103 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, uma remuneração mensal no valor de R$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e 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. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: 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. A remuneração para a Securitizadora será devida, mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, e 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 Vencimento Antecipado e, consequentemente, de resgate antecipado dos CRI.

Todas e quaisquer despesas incorridas com a emissão das Debêntures e dos CRI, conforme abaixo listadas, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, e serão pagas com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora, inclusive nas hipóteses de insuficiência do Fundo de Despesas:

(i) remuneração da Emissora, pela Emissão dos CRI, no valor de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: 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;

(ii) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante, no montante de R$ 400,00 (quatrocentos reais) por série, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses 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 Emissora, pela administração da carteira fiduciária, conforme prevista acima;

(iv) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI no sistema da B3, 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 assinatura da Escritura de Emissão de CCI;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da assinatura da Escritura de Emissão de CCI, 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 até as datas de pagamento seguintes, calculada pro rata die, se necessário;

(c) a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, 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 dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: custos com o sistema de negociação das CCI, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;

(d) as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo

índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário e caso aplicável;

(e) os valores indicados 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; e

(f) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

(v) remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados nos termos do Termo de Securitização, nos termos acima;

(vi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 2.880,00 (dois mil oitocentos e oitenta reais) por ano por cada auditoria a ser realizada e por cada série de CRI, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais 10º dia do mês de março dos anos subsequentes, 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) 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;

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

(ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

(x) emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;

(xi) custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores;

(xii) despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios 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, (vii) as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados na Escritura de Emissão de Debêntures, e (viii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de Direitos Creditórios Imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(xiii) 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; e

(xiv) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora, 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.

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 IPCA, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI.

O Patrimônio Separado, caso a Devedora não o faça, ressarcirá a emissora dos CRI 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, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, 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 e conference call; e (d) publicações e notificações em geral. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

Será devida, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, e (ii) R$ [=] ([=]) por verificação,

caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude da administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem na elaboração ou revisão de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

Eventuais custos suportados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, conforme previsto acima, deverão ser reembolsados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação dos comprovantes dos referidos custos.

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da MP 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, ou pela Devedora, conforme o caso.

Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da MP 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI ("**Obrigações de Aporte**"), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados 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.

Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da MPv 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas das Cláusulas [=] e [=] acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI ("**Obrigações de Aporte**"), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados 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.

Em nenhuma hipótese a Emissora arcará com as despesas da operação a partir de recursos próprios.

Observado o disposto nos itens acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da acima; e

(ii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

Informações Adicionais

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora, aos Coordenadores, à CVM, à B3.

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas com auditores, assessor jurídico, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Devedora, conforme descrito na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Despesas da Emissão e da Oferta" na página [•] deste Prospecto, conforme descrito abaixo indicativamente: **[NOTA LDR: SECURITIZADORA, FAVOR INFORMAR OS CUSTOS, CONSIDERANDO AS PROPOSTAS FIRMADAS COM OS PRESTADORES DE SERVIÇOS.]**

Comissões e Despesas[1]	Valor Total (R$)[1]	Custo Unitário por CRI (R$)[1]	% em Relação ao Valor Total da Oferta[1]
Comissionamento[6]			
Comissionamento de Estruturação e [2]	1.925.000,00	[•]	[•]%
Prêmio de Garantia Firme[3]	275.000,00	[•]	[•]%
Comissionamento de Distribuição[4]	13.200.000,00	[•]	[•]%
Comissão de Sucesso[5]	[•]	[•]	[•]%
Impostos (*gross up*)	[•]	[•]	[•]%
Total do Comissionamento	**15.400.000,00**	**[•]**	**[•]%**
Despesas da Oferta			
Securitizadora (Estruturação)	28.600,00	[•]	[•]%
Securitizadora (Manutenção - Mensal)	[•]	[•]	[•]%
Agente Fiduciário dos CRI (Manutenção - Anual)	[•]	[•]	[•]%
Agente Fiduciário dos CRI (Implantação – Única)	13.000,00	[•]	[•]%
Instituição Custodiante (Implantação da CCI)	4.000,00	[•]	[•]%
Instituição Custodiante (Manutenção - Anual)	[•]	[•]	[•]%
Registros CRI			
Taxa de Registro CVM	[•]	[•]	[•]%
Taxa de Registro B3	[•]	[•]	[•]%
Taxa de Registro ANBIMA	[•]	[•]	[•]%
Agência de Classificação de Risco (Emissão)	72.000,00	[•]	[•]%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção - Anual)	[•]	[•]	[•]%
Escriturador (Implementação)	[•]	[•]	[•]%
Escriturador (Manutenção - Anual)	[•]	[•]	[•]%
Banco Liquidante (Manutenção – Anual)	[•]	[•]	[•]%
Advogados Externos	385.000,00	[•]	[•]%

Auditor Independente da Devedora	[•]	[•]	[•]%
Auditor Independente da Emissora – Patrimônio Separado (Manutenção - Anual)	[•]	[•]	[•]%
Outros	[•]	[•]	[•]%
Total de Despesas.....	**[•]**	**[•]**	**[•]%**
Custo Total.....	**[•]**	**[•]**	**[•]%**
Valor Líquido para a Devedora	**[•]**	**[•]**	**[•]%**

(1) Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima.

(2) A este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, em volume proporcional à Garantia Firme prestada por cada Coordenador, na data de liquidação da Oferta, uma comissão equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização dos CRI ("**Comissionamento de Estruturação e Coordenação**").

(3) A este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, em volume proporcional à Garantia Firme prestada por cada Coordenador, na data de liquidação da Oferta, uma comissão equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) incidente sobre o montante de Garantia Firme, calculado com base no preço de integralização dos CRI, independentemente de exercício da Garantia Firme ("**Prêmio de Garantia Firme**").

(4) A este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, em volume proporcional à Garantia Firme prestada por cada Coordenador, na data de liquidação da Oferta, uma comissão equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), multiplicado pelo prazo médio da operação e incidente sobre o Valor Total da Emissão, calculado com base no preço de integralização dos CRI ("**Comissionamento de Distribuição**").

(5) A este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, em volume proporcional à Garantia Firme prestada por cada Coordenador, na data de liquidação da Oferta, uma comissão calculada por série, de acordo com a seguinte fórmula:

Comissão de Sucesso Sérien= Taxa Teto de Remuneração Sérien-Taxa Final de Remuneração Sérien×Volume Sérien ×Prazo Médio Sérien ×30%

Sendo:

Comissão de Sucesso Sérien é um número inteiro maior que zero a ser pago aos Coordenadores na proporção da Garantia Firme prestada por cada Coordenador referente à n-ésima série;

Taxa Teto de Remuneração Sérien é a taxa de abertura do processo de Bookbuilding da n-ésima série da Oferta;

Taxa Final de Remuneração Sérien é a taxa final da n-ésima série obtido por meio do processo de Bookbuilding da n-ésima série da Oferta;

Volume Sérien é o volume final da n-ésima série, incluindo lote adicional, se houver;

Prazo Médio Sérien é o prazo médio da n-ésima série.

Todos os pagamentos resultantes da Emissão e a título de Comissionamento deverão ser feitos aos Coordenadores à vista, em moeda corrente nacional, na data da liquidação financeira dos CRI.

(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, pelos Coordenadores, em relação ao Comissionamento devido pela Devedora nos termos do Contrato de Distribuição.

Nº de CRI	**Valor Nominal Unitário (R$)**	**Custo Unitário por CRI (R$)(1)**	**% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI**	**Valor Líquido por CRI (R$)**
[•]	1.000,00	[•]	[•]%	[•]

(1) Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima.

Caso haja a eventual emissão dos CRI decorrentes da Opção de Lote Adicional, a tabela acima poderá ser alterada.

PROCEDIMENTO DE COLOCAÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

Forma de Distribuição dos CRI

Os CRI serão objeto de distribuição pública pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Os Coordenadores realizarão a distribuição pública dos CRI para o volume inicialmente ofertado de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), sob o regime de garantia firme de colocação, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), sendo certo que o volume colocado em razão do exercício da Opção de Lote Adicional será colocado sob o regime de melhores esforços.

Público Alvo da Oferta

Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, observado o direcionamento da Oferta.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o Contrato de Distribuição, os Coordenadores e os Participantes Especiais (sendo os Coordenadores e os Participantes Especiais doravante designados em conjunto simplesmente como "**Instituições Participantes**"), realizarão a Oferta sob o regime de garantia firme de colocação para o valor de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), sendo certo que o volume colocado em razão do exercício da Opção de Lote Adicional será colocado sob o regime de melhores esforços, de acordo com a Instrução CVM 400 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos:

(i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo;

(ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição dos CRI; e

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;

(ii) após a divulgação do aviso ao mercado da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 53 da Instrução CVM 400, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores

Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Empresas.net, administrado pela B3 ("**Aviso ao Mercado**") e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e *one-on-ones*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**");

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) dia após a sua utilização, dispensado o cumprimento da obrigação prevista nos arts. 50, caput, e 51, parágrafo único, da Instrução CVM 400, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, observado que a utilização de tais materiais somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação do Prospecto Preliminar à CVM;

(iv) no âmbito da Oferta, qualquer Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir nos CRI, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá realizar a sua reserva para a subscrição dos CRI mediante assinatura, inclusive por meio eletrônico, de Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto aos Coordenadores ou às Instituições Participantes que tiverem aderido à Oferta por meio do Termo de Adesão, durante o respectivo Período de Reserva. Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto na ocorrência da(s) hipótese(s) listada(s) abaixo;

(v) haverá Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelos CRI, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI ofertados, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

(vi) para fins de definição da taxa final da Remuneração dos CRI e alocação dos CRI entre as séries, serão atendidas as intenções de investimento, apresentados por Investidores Institucionais, que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa final dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, devendo ser observado o seguinte procedimento: **(i)** a Remuneração dos CRI indicada pelos Investidores Institucionais será considerada até que seja atingido, no mínimo, o Volume Inicial da Oferta (sem considerar eventual emissão dos CRI através da Opção de Lote Adicional), sendo os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento alocadas sempre da menor taxa de remuneração para a maior taxa de remuneração, sendo certo que a Remuneração dos CRI assim definida será estendida para os CRI emitidos através da Opção de Lote Adicional, se emitidos; e **(ii)** atingido, no mínimo, o Volume Inicial da Oferta (sem considerar eventual emissão dos CRI através da Opção de Lote Adicional), a Remuneração dos CRI indicada na última intenção de investimento referente aos CRI, considerada no âmbito da Oferta consistirá na Remuneração dos CRI a ser aplicável a todos os Investidores, estendendo-se o preço assim definido aos CRI emitidos através da Opção de Lote Adicional, se emitidos;

(vii) após as Apresentações para Potenciais Investidores e a obtenção do registro da Oferta na CVM, os Coordenadores realizarão o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, que será realizado nos termos indicados no item (v) acima;

(viii) concluído o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição dos CRI;

(ix) observado o disposto no item (vi) acima, caso o percentual apurado no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para a respectiva taxa de remuneração dos CRI seja inferior ao percentual mínimo apontado no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação da Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de Investimento será cancelado pelos Coordenadores ou pelo Participante Especial que tenha recebido referida ordem, conforme o caso;

(x) a Oferta somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação dos CRI na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Empresas.net, administrado pela B3; e (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400;

(xi) iniciada a Oferta: (a) a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e (b) não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores da Oferta interessados em subscrever os CRI no âmbito da Oferta; e

(xii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser elaborado de acordo com os termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Empresas.net, administrado pela B3.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever os CRI deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Os Coordenadores poderão, de comum acordo, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 110.000 (cento e dez mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, sendo que os Coordenadores poderão aumentar a quantidade de CRI inicialmente destinados à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, ou diminuir a quantidade de CRI inicialmente destinados à Oferta Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

(i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva dos CRI, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta e não sendo estipulados valores máximos de investimento;

(ii) a quantidade de CRI adquiridos e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até às [•] horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Integralização pela Instituição Participante que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional; [**Nota LDR**: Coordenadores, favor confirmar horário entre colchetes acima.]

(iii) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (ii) acima junto à Instituição Participante com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às [•] horas da Data de Integralização. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido formalizado, este será automaticamente cancelado; [**Nota LDR**: Coordenadores, favor confirmar horário entre colchetes acima.]

(iv) até às [•] horas da Data de Integralização, a B3, em nome de cada Instituição Participante junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de CRI correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Valor Nominal Unitário, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração dos CRI, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro dos CRI, desprezando-se a referida fração; [**Nota LDR**: Coordenadores, favor confirmar horário entre colchetes acima.]

(v) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/dos CRI mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, sendo os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento, conforme o caso, automaticamente cancelados.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total dos CRI objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, correspondente a [110.000] ([cento e dez mil]) CRI, ou seja, [20]% ([vinte] por cento) do Valor Total da Emissão, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e os CRI remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total dos CRI correspondente aos Pedidos de Reserva não cancelados exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio proporcional dos montantes objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais, observando-se o montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocados aos Investidores Não

Institucionais, devendo ser desconsideradas as frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro.

No âmbito da Oferta Não Institucional, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, das Instituições Participantes da Oferta e do Fundo, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos CRI para os Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, os CRI remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("**Oferta Institucional**"):

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever os CRI deverão apresentar suas ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, indicando a quantidade de CRI a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento da Oferta, de condicionar sua adesão, nos termos abaixo;

(iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI;

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Integralização, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de CRI que cada um deverá subscrever e o Valor Nominal Unitário. Os Investidores Institucionais integralizarão os CRI, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Os Investidores Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nas respectivas ordens de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

Critério de Colocação e Rateio da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI de cada uma das séries, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que serão as taxas finais fixadas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para a Remuneração dos CRI de cada uma das séries ("**Taxas Finais**").

Após a definição das ordens de investimento dos Investidores Institucionais que foram aceitas, conforme os critérios previstos no parágrafo acima, as ordens de investimento que indicarem taxas inferiores às Taxas Finais serão integralmente atendidas e, em relação às ordens de investimento que indicarem taxas iguais às Taxas Finais, os Coordenadores realizarão rateio proporcional dos montantes objeto das referidas ordens de investimento, devendo ser desconsideradas as frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro.

Critério de Rateio dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional

Em caso de emissão de CRI em virtude do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, (a) será realizado rateio proporcional dos montantes objeto das ordens de investimento firmadas por Investidores Institucionais e que não tenham sido canceladas por estarem abaixo das Taxas Finais, observando-se o montante de CRI indicado nas respectivas ordens de investimento, devendo ser desconsideradas as frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro; e (b) o montante que sobejar, se houver, será destinado aos Investidores Não Institucionais, mediante a adoção do mesmo critério de rateio proporcional previsto no item (a).

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação dos CRI, o Investidor que subscrever os CRI receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de CRI que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de CRI por ele adquirida, e se converterá em tal CRI depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando OS CRI passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Procedimento de Colocação

A alocação dos CRI será realizada conforme procedimento descrito abaixo.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores (incluindo Pessoas Vinculadas) interessados em subscrever os CRI deverão apresentar a uma Instituição Participante da Oferta sua intenção de investimento nos CRI, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

Será recomendado aos Investidores que entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para efetivação de sua intenção de investimento, incluindo, sem limitação, eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido

As intenções de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, conforme o caso, ou a sua decisão de investimento, sendo que, nestes casos, o referido Investidor poderá desistir da intenção de investimento. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência da intenção de investimento à respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu a intenção de investimento, em conformidade com as previsões da respectiva intenção de investimento

Ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor tenha realizado a intenção de investimento informará aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou por telefone ou fac-símile (i) a quantidade de CRI alocada ao Investidor; e (ii) o horário limite da data de liquidação que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos aqui previstos à respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu a respectiva intenção de investimento, com recursos imediatamente disponíveis, por meio de sua conta na B3, observados os procedimentos da B3.

Observado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, a Oferta somente terá início a partir da **(a)** obtenção de registro da Oferta perante a CVM; **(b)** divulgação do Anúncio de Início; e **(c)** disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta ao público, devidamente aprovado pela CVM.

Exceto pelas Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser continuamente observadas e cumpridas até a data de divulgação do Anúncio de Início, e pelo disposto acima, a Oferta não está sujeita a quaisquer condições, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 400.

A partir da divulgação do Anúncio de Início, cada um dos Investidores interessados na subscrição dos CRI deverá formalizar o seu interesse mediante a formalização de intenção de investimento, durante o Prazo Máximo de Colocação, conforme vier a ser indicado no cronograma da Oferta divulgado no Anúncio de Início.

Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas indicarão, obrigatoriamente, na sua intenção de investimento, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento, pelos Coordenadores e/ou Participante Especial que o receber.

Os Coordenadores realizarão a consolidação de todas as intenções de investimento recebidas no âmbito da Oferta e realizarão a alocação dos CRI por ordem cronológica e observado o seguinte procedimento: **(a)** alocação será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada das intenções de investimento formalizadas pelos Investidores e a ordem cronológica será verificada no momento em que a intenção de investimento for recebida pelos Coordenadores, conforme enviados pelo Investidor ou pela Participante Especial; **(b)** no caso de um Investidor enviar mais de uma intenção de investimento, as intenções de investimento serão consideradas ordens independentes, sendo considerada a primeira ordem efetuada aquela cuja intenção de investimento primeiro for recebida pelos Coordenadores, conforme enviada pelo Investidor ou pela Participante Especial; **(c)** caso as intenções de investimento sejam enviadas aos Coordenadores pelos Participantes Especiais, todas as ordens contidas em um mesmo documento 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 documento pelo Participante Especial sejam integralmente atendidas; **(d)** as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica das intenções de investimento; e **(e)** o processo de alocação dos CRI poderá acarretar em alocação parcial na última intenção de investimento alocada, conforme o caso.

Até o final do Prazo Máximo de Colocação, os Coordenadores deverão 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.

As previsões dos itens acima aplicar-se-ão aos Participantes Especiais eventualmente contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, conforme o caso, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão dos Participantes Especiais.

As integralizações deverão ocorrer no mesmo dia da subscrição dos referidos CRI.

O Boletim de Subscrição será resolvido automaticamente no caso de não integralização dos CRI no mesmo dia de sua subscrição.

A colocação dos CRI junto aos Investidores será realizada de acordo com os procedimentos da B3.

Prazo Máximo de Colocação e Encerramento da Oferta

O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e 54-A da Instrução CVM 400, o que ocorrer primeiro ("**Prazo Máximo de Colocação**").

A Oferta se encerrará 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; e **(iii)** não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, a critério dos Coordenadores, até a divulgação do Anúncio de Início.

Uma vez encerrada a Oferta os Coordenadores e a Emissora procederão à divulgação do Anúncio de Encerramento.

Pessoas Vinculadas e Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA PODERÁ AFETAR ADVERSAMENTE A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI", NA PÁGINA [●] DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Subscrição e Integralização dos CRI

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, durante todo o Prazo Máximo de Colocação, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, com a assinatura das respectivas ordens de investimento.

Cada Investidor deverá efetuar o pagamento do valor dos CRI por ele subscritos aos Coordenadores e aos Participantes Especiais, conforme o caso, de acordo com os procedimentos da B3. Os Coordenadores e os Participantes Especiais, conforme o caso, serão responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pela B3 em que a ordem será liquidada.

Opção de Lote Adicional

A Emissora, com concordância dos Coordenadores e da Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, nos termos do artigo 14, do parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão aos CRI oriundos do exercício da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e sua colocação será conduzida, pelos Coordenadores, sob regime de melhores esforços de colocação.

Contratação de Participantes Especiais

Os Coordenadores poderão convidar Participantes Especiais para participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados os "*Termos de Adesão ao Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, da True Securitizadora S.A.*", entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais para formalização da contratação dos Participantes Especiais, conforme o caso, na qualidade de instituições financeiras autorizadas a atuar no mercado de capitais brasileiro, estabelecendo os termos e as condições para colocação dos CRI no âmbito da Oferta pelos Participantes Especiais, inclusive, sem limitação, quanto ao regime de colocação dos CRI no âmbito da Oferta e aos procedimentos para pagamento das quantias devidas a título de comissionamento pela colocação dos CRI no âmbito da Oferta ("**Termo de Adesão**").

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta

Modificação da Oferta

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, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. 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, contados do seu protocolo na CVM. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) os Coordenadores 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 as [18:00] (dezoito) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento, pelo Investidor, do comunicado sobre a 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. Se o Investidor revogar sua aceitação e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido 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.

Suspensão da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o

respectivo registro. A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às [18:00] (dezoito) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento, pelo Investidor, do comunicado sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, 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.

Cancelamento ou Revogação da Oferta

Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: **(i)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou **(ii)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta. 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, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta, desde que seja previamente submetido à CVM pleito de revogação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o Investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o Investidor 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 do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Declaração de Inadequação de Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos ou valores mobiliários adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

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

Cronograma de Etapas da Oferta

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

	Evento	Data[(1)(2)(3)(4)]
1	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM	27/05/2022

	Evento	Data[1][2][3][4]
2	Divulgação do Aviso ao Mercado	07/07/2022
3	Disponibilização do Prospecto Preliminar	07/07/2022
4	Início do *Roadshow*	19/07/2022
5	Início do Período de Reserva	13/07/2022
6	Comunicado de Modificação da Oferta (número 2º trimestre da Devedora)	15/08/2022
7	Início do Período de Desistência	22/08/2022
8	Encerramento do Período de Desistência	19/08/2022
9	Encerramento do Período de Reserva	23/08/2022
10	Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI	12/09/2022
11	Registro da Oferta pela CVM	12/09/2022
12	Divulgação do Anúncio de Início	12/09/2022
13	Disponibilização do Prospecto Definitivo	12/09/2022
14	Data do Procedimento de Alocação Efetiva dos CRI	05/09/2022
15	Data de Liquidação Financeira dos CRI	15/09/2022

(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 dos Coordenadores. 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 as seções "Alteração Das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta" deste Prospecto.

(3) A divulgação do Anúncio de Encerramento poderá ser antecipada caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos neste Prospecto.

(4) O início das negociações dos CRI poderá ser antecipado caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos neste Prospecto.

Instituições contratadas no âmbito da Emissão e da Oferta

Nos termos do item 1.1 do Anexo III-A da Instrução CVM 400 encontra-se a seguir a identificação e as funções das instituições contratadas para prestação de serviços no âmbito da Emissão e da Oferta:

(i) Instituição Custodiante: a Instituição Custodiante é responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de CCI e do Contrato de Custodiante;

(ii) Agente Fiduciário: vide item "Obrigações do Agente Fiduciário" da seção "Agente Fiduciário" na página [•] deste Prospecto;

(iii) Banco Liquidante: o Banco Liquidante é o responsável pelas liquidações financeiras da Emissora;

(iv) Escriturador: o Escriturador atua no exercício das funções de escrituração dos CRI;

(v) B3: a B3 é responsável pelo depósito, custódia eletrônica e liquidação financeira dos CRI; e

(vi) Agência de Classificação de Risco: a Agência de Classificação de Risco é a responsável pela emissão do rating dos CRI.

PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR, INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE, AUDITOR INDEPENDENTE DA EMISSORA E AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário será substituído observado o procedimento previsto no item "**Substituição do Agente Fiduciário**" da seção "**Agente Fiduciário**" na página [•] deste Prospecto.

Banco Liquidante

O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, caso: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato celebrado com o Banco Liquidante; **(ii)** se a Emissora ou o Banco Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e **(iii)** haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Banco Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Banco Liquidante deve ser contratado pela Emissora. Com exceção dos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores para que seja deliberada a contratação de novo banco liquidante.

Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, nos termos do item "**Assembleia Especial de Investidores**" da seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**" na página [•] deste Prospecto.

Escriturador

O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, caso: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no Contrato de Escrituração, **(ii)** se a Emissora ou o Escriturador requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e **(iii)** haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Escriturador, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de escrituração. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora. Com exceção dos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores para que seja deliberada a contratação de novo escriturador.

Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Escriturador em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, nos termos do item "**Assembleia Especial de Investidores**" da seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**" na página [•] deste Prospecto.

B3

A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Especial de Investidores, nos seguintes casos: (i) se 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.

Os Titulares dos CRI, mediante aprovação da Assembleia Especial de Investidores, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas acima, observado que tal decisão deverá ser

submetida à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, nos termos do item "**Assembleia Especial de Investidores**" da seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**" na página [•] deste Prospecto.

Instituição Custodiante

A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções: (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de Assembleia Especial de Investidores; e (ii) por decisão da Assembleia Especial de Investidores.

Auditor Independente da Emissora

O Auditor Independente da Emissora poderá ser substituído nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Auditor Independente da Emissora para sanar a falta; **(ii)** na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, que impeça a contratação do Auditor Independente da Emissora; **(iii)** caso o Auditor Independente da Emissora encontre-se em processo de falência, recuperação extrajudicial ou judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de seu descredenciamento para o exercício de suas atividade; **(v)** se o Auditor Independente da Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias; e **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Auditor Independente da Emissora.

Agência de Classificação de Risco

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída nos casos de: (i) rescisão contratual determinada pela Devedora 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 poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Investidores: [(i) **FITCH RATINGS DO BRASIL LTDA.**, agência de classificação de risco, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ sob nº 01.813.375/0001-33; ou (ii) **MOODY'S AMÉRICA LATINA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.101.919/0001-05.] [Nota LDR: Coordenadores, favor confirmar agências permitidas.]

Agente Fiduciário

Obrigações do Agente Fiduciário

Incumbe ao Agente Fiduciário nomeado nos termos do Termo de Securitização, principalmente, além das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17:

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

(b) 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 de seus próprios bens;

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

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

(e) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, baseado nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

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

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

(h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;

(i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(j) 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 domicílio ou a sede da Devedora, da Emissora, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;

(k) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

(l) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;

(m) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(n) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto ao Escriturador e à Emissora;

(o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e

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

Substituição do Agente Fiduciário

Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

A Assembleia Especial de Investidores destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em assembleia especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à assembleia referida neste item o disposto acima. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do artigo 5º da Resolução CVM 17.

O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização.

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 no Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida no Termo.

Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, este assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto no Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

Histórico de Emissões

Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, segue abaixo descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente nesta data: **[NOTA LDR: PTGN, FAVOR INFORMAR.]**

[•]

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Encontra-se a seguir um resumo dos principais instrumentos da operação, quais sejam: (i) Termo de Securitização; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contrato de Distribuição; (iv) Escritura de Emissão de Debêntures; (v) Contrato de Escrituração; e (vi) Contrato de Custodiante.

O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O INVESTIDOR DEVE LER ATENTAMENTE ESTE PROSPECTO COMO UM TODO, INCLUINDO SEUS ANEXOS, QUE CONTEMPLAM ALGUNS DOS DOCUMENTOS AQUI RESUMIDOS.

Termo de Securitização

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Direitos Creditórios Imobiliários, oriundos das Debêntures e representados pela CCI, e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

O Termo de Securitização, além de descrever os Direitos Creditórios Imobiliários, delineia detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos.

Adicionalmente, referido instrumento prevê os deveres da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares de CRI, nos termos da MP 1.103, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60.

Escritura de Emissão de CCI

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite as CCI, representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e dos Direitos Creditórios da Segunda Série, oriundos das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, respectivamente.

Nos termos da Escritura de Emissão de CCI e do Contrato de Custodiante, a Instituição Custodiante é responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

O valor total das CCI, na data de sua emissão, em conjunto, é de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), que será alocado entre a CCI nº 01 e a CCI nº 02 de acordo com o número de séries e o volume de CRI definido por série no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes e poderá ser aumentado em razão do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de aprovação por Assembleia Especial de Investidores.

A Instituição Custodiante receberá da Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, remuneração na forma descrita no item "**Despesas da Oferta e da Emissão**" da seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**" na página [•] deste Prospecto.

Contrato de Distribuição

Objeto

O Contrato de Distribuição disciplina a prestação de serviços, pelos Coordenadores, de distribuição pública dos CRI, cuja cópia física pode ser obtida junto aos Coordenadores em seu endereço indicado na seção "**Identificação da Emissora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, dos Assessores Jurídicos da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta**" na página [•] deste Prospecto.

Condições Precedentes para a distribuição dos CRI

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, está condicionado ao atendimento, dentre outras, das Condições Precedentes listadas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização, a exclusivo critério dos Coordenadores, as quais deverão ser cumpridas até a data de divulgação do Anúncio de Início.

Comissionamento

Em contraprestação aos serviços prestados no âmbito do Contrato de Distribuição, os Coordenadores receberão comissões, conforme valores e critérios estabelecidos na seção **"Demonstrativo dos Custos da Oferta**", na página [•] deste Prospecto, observados os termos e condições do Contrato de Distribuição.

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível para consulta nos endereços abaixo:

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000
São Paulo - SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 30º andar
CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo – SP
At.: DCM e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
Telefone: (11) 3526-0106
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

BANCO ITAÚ BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132, Itaim Bibi, São Paulo – SP
At.: Pedro Nogueira Costa
Telefone: (11) 3708-8482
E-mail: pedro.costa@itaubba.com

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar
CEP 30190-131, Santo Agostinho, Belo Horizonte – MG
At.: Maria Clara Guimarães Gusmão
Tel.: (31) 3614-5332
E-mail: maria.gusmao@interdtvm.com.br

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Professor Mario Werneck, 621
Belo Horizonte – MG, CEP 30455-610
At.: Sr. Ricardo Paixão Pinto Rodrigues / Sra. Sandra Ribeiro de Moura
Telefone: (31) 3615-7295 / (31) 3615-8730
Fax: (31) 3615-8758
E-mail: ri@mrv.com.br

Escritura de Emissão de Debêntures

Por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora emite as Debêntures, as quais são subscritas integralmente pela Emissora de forma a originar os Direitos Creditórios Imobiliários.

As Debêntures, representadas pela CCI, são vinculadas aos CRI a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400.

Serão emitidas 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) Debêntures, perfazendo o valor total da emissão de Debêntures de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que o valor total da emissão de Debêntures poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação por Assembleia Especial de Investidores

A Escritura de Emissão das Debêntures, e seus eventuais aditamentos, serão inscritos na JUCEMG, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, e §3º, da Lei das Sociedades por Ações.

Contrato de Escrituração

O Contrato de Escrituração foi celebrado entre a Emissora e o Escriturador para regular a prestação de serviços de escrituração dos CRI, por parte do Escriturador.

Contrato de Custodiante

O Contrato de Custodiante foi celebrado entre a Emissora, a Devedora, a Instituição Custodiante e o Agente Fiduciário para regular a prestação de serviços de instituição custodiante, por parte da Instituição Custodiante.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo X do Termo de Securitização, já incorridas, pela Devedora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo X do Termo de Securitização, nos termos do objeto social da Devedora ("**Imóveis Lastro**").

Os Imóveis Lastro e os custos e despesas referentes aos Imóveis Lastro ("**Custos e Despesas Reembolso**") encontram-se devidamente descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo X do Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Imóveis Lastro, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas.

Para fins de comprovação da destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures para reembolso dos Custos e Despesas Reembolso, a Devedora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, o relatório gerencial, devidamente assinado, de forma eletrônica, por seu(s) representante(s) legal(is), nos termos do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo X do Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação.

Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar, à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Emissora, nos termos previstos no Termo de Securitização, desde que necessários e relacionados ao reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em [até 5 (cinco) Dias Úteis] contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por autoridades, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

Os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora. Ademais, a Emissora assinou declaração, conforme modelo constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, certificando que os Custos e Despesas Reembolso não estão vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários na destinação emitidos por ela. [**PTGN**: Cf cl 5.3 da Escritura a declaração será assinada na mesma data da Escritura.]

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

Valor dos Direitos Creditórios Imobiliários

O valor total da Emissão será de R$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até R$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais).

Taxa de Juros dos Direitos Creditórios Imobiliários

Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série

As Debêntures da Primeira Série terão seu Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures da Primeira Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série**"), segundo a seguinte fórmula ("**Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série**"):

$$VN_a = VN_e \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures das Debêntures da Primeira Série, após amortização ou incorporação de jurose atualização monetária, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right], \text{ onde:}$$

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série, sendo "n" um número inteiro

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

NIk = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NIk o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março;

NIk-1= valor do número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês "NIk"; [Nota MRV: M-2]

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou última Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Atualização das Debêntures da Primeira Série, deverá ser acrescido a "dup" um prêmio equivalente a 1 (um) Dia Útil; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, inclusive, e a próxima Data de Aniversário das Debêntures das Debêntures da Primeira Série, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Para primeira Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, "dut" será igual a 21 Dias Úteis.

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo segundo Dia Útil imediatamente anterior à Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série ("**Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série**");

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE; e

(vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando–se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série

As Debêntures da Segunda Série terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, pela variação do IPCA, divulgado mensalmente pelo IBGE, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures da Segunda Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referido em conjunto com o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, **Valor Nominal Unitário Atualizado"**), segundo a seguinte fórmula ("**Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série, "**Atualização Monetária**"):

$$VN_a = VN_e \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, após amortização ou incorporação de jurose atualização

monetária, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$, onde:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

NIk = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NIk o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março;NIk-1= valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "NIk";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou última Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Atualização das Debêntures da Segunda Série, deverá ser acrescido a "dup" um prêmio equivalente a 1 (um) Dia Útil; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, inclusive, e a próxima Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Para primeira Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, "dut" será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo segundo Dia Útil imediatamente anterior à Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série ("**Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, "**Data de Aniversário**");

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE; e

(vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando–se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Remuneração das Debêntures da Primeira Série

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**").

A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Primeira Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros\ =\ (Taxa + 1)^{\frac{dp}{252}}$$, onde:

Taxa = taxa de juros utilizada para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, expressa em forma percentual, a ser definida no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dp" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, "dp" será acrescido do prêmio de 1 (um) Dia Útil.

Observação: Considera–se "**Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série**", o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, a partir da Primeira Data da Integralização das Debêntures da Primeira Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, na respectiva data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série sucede o anterior sem solução de

continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso.

Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série

Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir ("**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série**"):

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série
1	14 de março de 2023
2	14 de setembro de 2023
3	14 de março de 2024
4	13 de setembro de 2024
5	14 de março de 2025
6	12 de setembro de 2025
7	13 de março de 2026
8	14 de setembro de 2026
9	12 de março de 2027
10	14 de setembro de 2027
11	14 de março de 2028
12	14 de setembro de 2028
13	14 de março de 2029
14	14 de setembro de 2029
15	14 de março de 2030
16	13 de setembro de 2030

Remuneração das Debêntures da Segunda Série

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**" e quando referida em conjunto e indistintamente com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "**Remuneração**").

A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série

imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros\ =\ (Taxa + 1)^{\frac{dp}{252}}$$, onde:

Taxa = taxa de juros utilizada para cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, expressa em forma percentual, a ser definida no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures da Segunda Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dp" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série, "dp" será acrescido do prêmio de 1 (um) Dia Útil.

Observação: Considera–se "**Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série**", o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série a partir da primeira Data da Integralização das Debêntures da Segunda Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da Segunda Série na respectiva data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso.

Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série

Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir ("**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série**" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "**Datas de Pagamento da Remuneração**"):

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série
1	14 de março de 2023

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série
2	14 de setembro de 2023
3	14 de março de 2024
4	13 de setembro de 2024
5	14 de março de 2025
6	12 de setembro de 2025
7	13 de março de 2026
8	14 de setembro de 2026
9	12 de março de 2027
10	14 de setembro de 2027
11	14 de março de 2028
12	14 de setembro de 2028
13	14 de março de 2029
14	14 de setembro de 2029
15	14 de março de 2030
16	13 de setembro de 2030
17	14 de março de 2031
18	12 de setembro de 2031
19	12 de março de 2032
20	14 de setembro de 2032

Data de Vencimento das Debêntures

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: **(i)** o prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de [•] ([•]) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de março de 2030 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** o prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de [•] ([•]) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2032 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série**" e, em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, "**Data de Vencimento**").

Amortização do Valor Unitário das Debêntures

Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série. Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado, das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 13 de setembro de 2028, a segunda em 13 de setembro de 2029, e, a última, na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme tabela abaixo:

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série a ser amortizado (%)
1ª	14 de setembro de 2028	33,33%
2ª	14 de setembro de 2029	50,00%
3ª	13 de setembro de 2030	100,0000%

Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série. Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 12 de setembro de 2030, a segunda em 11 de setembro de 2031, e, a última, na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme tabela abaixo:

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série a ser amortizado (%)
1ª	13 de setembro de 2030	33,33%
2ª	12 de setembro de 2031	50,00%
3ª	14 de setembro de 2032	100,0000%

Natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários e disposições contratuais relevantes

Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, são oriundos das Debêntures, as quais são emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

São emitidas 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado o abaixo disposto, perfazendo o montante de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) , observado que o valor total da emissão das Debêntures poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).

As Debêntures são emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.

As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da Escritura de Emissão **e a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição das Debêntures**, constante do Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série serão integralizadas, pela Debenturista, em moeda corrente nacional, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades ou tributos, após a verificação do cumprimento das Condições Precedentes, conforme abaixo definido ("**Data de Integralização**").

As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização ("**Primeira Data de Integralização**"), pelo seu Valor Nominal Unitário, caso os recursos sejam recebidos pela Emissora até às 16h00 na Data de Integralização ou no Dia Útil imediatamente subsequente, sem a incidência de atualização, remuneração ou Encargos Moratórios; e (ii) caso, excepcionalmente, não ocorra a integralização da totalidade dos CRI na Primeira Data de Integralização, a integralização deverá ocorrer em outra Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração das Debêntures de cada uma das séries, calculadas *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures de cada uma das séries, até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização das Debêntures**"). Adicionalmente, as Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, pelos Coordenadores no ato de subscrição das Debêntures, desde que aplicado de forma igualitária para todas as Debêntures de cada uma das séries, em cada Data de Integralização.

Fica, desde já, certo e ajustado que do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures a ser realizado pela Emissora à Devedora, após o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes, será descontado pela Debenturista o valor referente: (i) às Despesas Flat previstas no **Anexo III** à Escritura de Emissão; e (ii) à constituição do Fundo de Despesas.

A integralização das Debêntures, com a consequente liberação do Preço de Integralização das Debêntures à Devedora, após as retenções mencionadas acima, ocorrerá mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade da Devedora indicada na Escritura de Emissão, dar-se-á mediante a emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI, com o consequente cumprimento cumulativo das Condições Precedentes, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

Eventos que possam ensejar o resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, a antecipação, liquidação ou amortização dos CRI

Em atendimento ao disposto no item 13 do Anexo III da Instrução CVM 400, abaixo estão listados todos os eventos que podem ensejar o resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, a antecipação, liquidação ou amortização dos CRI.

Resgate Antecipado das Debêntures caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva

Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária entre a Devedora e os Titulares de CRI em razão da indisponibilidade do IPCA, ou em caso de não instalação em segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre tal novo parâmetro, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou na data de vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo da Remuneração das Debêntures e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizado, para apuração da Remuneração das Debêntures, o percentual correspondente à última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

Para maiores informações acerca do resgate antecipado das Debêntures caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva, vide informações descritas nas seções "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Indisponibilidade, Ausência de Apuração, Divulgação ou Limitação do IPCA " na página [●] deste Prospecto.

Oferta de Resgate Antecipado

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries, de forma conjunta, por meio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo ("**Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**"). A Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será endereçada à Emissora e a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos neste item.

As Debêntures não estão sujeitas à oferta de resgate antecipado parcial pela Devedora.

A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**"), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, incluindo: (i) efetiva data para o resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, que coincidirá com o pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido abaixo); (ii) a menção a que o Valor da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será calculado, conforme disposto abaixo; (iii) o valor do prêmio de resgate antecipado a ser oferecido pela Devedora, caso exista, que não poderá ser negativo; (iv) a forma e o prazo limite de manifestação da Securitizadora, conforme Titulares de CRI que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado o disposto abaixo; e (v) as demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Debenturista e pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao mesmo montante ao qual os Titulares de CRI farão jus, equivalente ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo ("**Valor da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**").

Caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá, obrigatoriamente, realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, comunicando todos os Titulares de CRI. Para mais informações, verificar o item "**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**" na seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**" na página [•] deste Prospecto.

Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data prevista no Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

A Devedora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e consequentemente dos CRI.

A Devedora deverá, na data que realizar o Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, comunicar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI a data do resgate antecipado, que não poderá ser anterior a 15 (quinze) Dias Úteis à data da comunicação à Debenturista.

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures

A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 13 de setembro de 2027 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, "**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**"), de modo que o valor devido pela Devedora, para cada série ou para ambas as séries, conforme aplicável, será

equivalente ao maior valor entre "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o Prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)", acrescido **(i)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; e **(ii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI:

(A) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures devida desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou desde Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; e

(B) a soma do valor presente das parcelas de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, e a Remuneração da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, até a Data de Vencimento das Debêntures, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme fórmula abaixo) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data do resgate ou na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, sendo a *duration* calculada com base na seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

Onde:

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, e a data prevista de pagamentos de Remuneração e/ou Amortização programados;

FC_t = valor projetado de pagamento de Remuneração e/ou Amortização programada no prazo de "t" Dias Úteis; e

i = taxa de Remuneração da respectiva série, inserida na Escritura de Emissão.

$$VP = \sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado;

FVPk = fator de valor presente apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP_k = (1 + NTNB)^{\left(\frac{nk}{252}\right)}$$

Onde:

NTNB = taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo Total;

Nk = número de Dias Úteis entre a data de Resgate Antecipado Facultativo Total, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda, conforme cronograma constante da Escritura de Emissão.

O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ocorrerá mediante publicação de comunicação dirigida à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI ("**Comunicação de Resgate Antecipado das Debêntures**"), com antecedência mínima de 21 (vinte e um) Dias Úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o local de sua realização; (iii) procedimento de resgate; e (iv) qualquer outra informação relevante aos Debenturistas.

As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos acima, deverão ser canceladas pela Devedora.

Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures

A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 13 de setembro de 2027 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, "**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)" ("**Prêmio**"), sendo certo que "(A)" ou "(B)" deverão ser acrescidos **(i)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e **(ii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI:

(A) a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, o que ocorrer por último, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; e

(A) a soma do valor presente das parcelas do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, e a Remuneração, não pagos, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária, conforme o caso, até a Data de Vencimento da série de Debêntures a ser amortizada, , multiplicadas pelo percentual de amortização

extraordinária, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme fórmula abaixo) até a data da efetiva Amortização Extraordinária. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária, sendo a *duration* calculada com base na seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

Onde:

n = número de pagamentos de Remuneração e/ou amortização;

t = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária, e a data prevista de pagamentos de Remuneração e/ou Amortização programados;

FC_t = valor projetado de pagamento de Remuneração e/ou Amortização programada no prazo de "t" Dias Úteis; e

i = taxa de Remuneração, inserida na Escritura de Emissão.

$$VP = \sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\right) \bullet \%AmEx$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável;

% AmEx = percentual de Amortização Extraordinária

FVPk = fator de valor presente apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP_k = (1 + NTNB)^{\left(\frac{nk}{252}\right)}$$

Onde:

NTNB = taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de duration mais próxima das Debêntures na data da Amortização Extraordinária, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária;

Nk = número de Dias Úteis entre a data de Amortização Extraordinária, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda, conforme cronograma constante da Escritura de Emissão.

O valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Debenturista, ou publicação de anúncio na forma descrita na Escritura de Emissão, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil e em uma Data de Pagamento; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será calculada conforme prevista acima, (ii) do Prêmio; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada uma das séries.

Vencimento Antecipado das Debêntures

A Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

Constituem eventos de vencimento antecipado que acarretam o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto:

(i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados de seu vencimento;

(ii) pedido de recuperação judicial ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(iii) cessação, pela Devedora, das atividades empresariais;

(iv) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora;

(v) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência de qualquer das controladas da Devedora e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;

(vi) apresentação, pela Devedora e/ou suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido solicitada ou obtida a aprovação judicial do referido plano ou pedido de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou suas controladas;

(vii) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações, estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

(ix) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para este fim;

(x) transferência de controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora, sem a prévia e expressa autorização dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, observado o quórum disposto nas Cláusulas 11.6 da Escritura de Emissão de Debêntures, exceto (a) por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto, permaneça inalterado; (b) se configurarem transferências de participações entre os atuais acionistas da Devedora, da URBA, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential ou da MRL, desde que mantido o controle indireto da Devedora;

(xi) transformação da forma societária da Devedora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;

(xii) aplicação, pela Devedora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures ou na Resolução CVM 60;

(xiii) qualquer questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora, por qualquer de suas controladas e/ou por qualquer de seus controladores, visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade da Emissão;

(xiv) provarem-se falsas ou enganosas, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas, pela Devedora, na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais documentos relacionados aos CRI; e

(xv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, o que for maior entre: (a) R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**") desde a Data de Emissão das Debêntures; ou (b) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora.

Constituem eventos de vencimento não automático ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, "**Eventos de Vencimento Antecipado**") que podem acarretar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes eventos:

(i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) não cumprimento de qualquer decisão judicial de natureza condenatória ou arbitral, contra a Devedora, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos, e/ou cujo juízo não tenha sido garantido pela Devedora, ou pelas suas Controladas Relevantes, em valor unitário ou agregado, igual ou superior ao que for maior entre: (a) R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão; ou (b) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora;

(iii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao que for maior entre: (a) R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão; ou (b) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva constrição de bens, tiver sido comprovada a substituição do bem por qualquer meio, desde que observado o limite para oneração de bens previsto nesta alínea;

(iv) protesto de títulos contra a Devedora e/ou quaisquer Controladas Relevantes, ainda que na qualidade de garantidoras, cujo valor não pago, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora; ou **(b)** R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Devedora à Securitizadora, que o protesto: (i) foi sustado e/ou cancelado, (ii) teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto nesta alínea, ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;

(v) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou (c) se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante;

(vi) alteração do objeto social da Devedora, de forma a modificar suas atividades principais ou seu setor de atuação;

(vii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora;

(viii) violação, pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, por seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, representantes, funcionários, prepostos, contratados ou prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora e/ou de suas controladas, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora e/ou suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, 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 Decreto–lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto "**Leis Anticorrupção**"), e/ou inclusão da Devedora, qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

(ix) revelarem-se incompletas, imprecisas ou insuficientes, na data em que prestadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;

(x) se a Escritura de Emissão de Debêntures, seus aditamentos, qualquer dos documentos relacionados ao CRI e/ou de qualquer de suas disposições, for decretada judicialmente, parcialmente inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por meio de decisão judicial;

(xi) redução de capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal redução de capital decorrer de operação (a) que tenha por objetivo segregar, as atividades da URBA, da MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential e/ou de quaisquer sucessores das referidas sociedades, ou ainda as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora na *startup*/unidade de negócios da Devedora denominada LUGGO, assim entendidas como atividades de incorporação, e construção para futura alienação dos ativos e todos os produtos e serviços a ele relacionados; e (b) que seja realizada observando os critérios dispostos no item (xiv) desta Cláusula 6.1.2. No caso de estrita observância aos itens (a) e (b) acima, não será necessária a realização de Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre referida redução de capital;

(xii) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: (a) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora; ou (b) R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

(xiii) não manutenção pela Devedora dos seguintes índices financeiros, apurados trimestralmente pela Securitizadora e enviado ao Agente Fiduciário, com base nas demonstrações financeiras ou

informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ("**Índices Financeiros da Devedora**"), observadas as seguintes regras:

(1) o primeiro cálculo dos Índices Financeiros da Devedora será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização;

(2) a não manutenção pela Devedora de qualquer dos Índices Financeiros da Devedora apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes ("**Prazo de Reenquadramento**");

(3) caso seja apurado novo desenquadramento do mesmo Índice Financeiro da Devedora ou de outro Índice Financeiro da Devedora, após o Prazo de Reenquadramento, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado não automático, independentemente de em qual dos índices tiver ocorrido o primeiro desenquadramento;

(4) os Índices Financeiros da Devedora deverão ser calculados e disponibilizados ao Agente Fiduciário, de acordo com os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e

(5) o Agente Fiduciário poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

Índices Financeiros:

(a) $$\left(\frac{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}}\right) < 0{,}65$$

(b) $$\left(\frac{\text{Recebíveis + Receita a Apropriar + Estoques}}{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custo a Apropriar}}\right) > 1{,}6 \text{ ou } < 0$$

onde:

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS *Development e AHS Residential* denominados de *Construction Loan* e *Permanent Loan* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI–FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas Demonstrações Financeiras da Devedora.

Receita a apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às Demonstrações Financeiras da Devedora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Devedora.

Custo a apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

(xiv) (a) incorporação (da sociedade e/ou de suas ações), da Devedora por quaisquer terceiros; (b) fusão ou cisão da Devedora; e/ou (c) a realização pela Devedora de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, exceto se a operações (1) atenderem aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações ou (2) tiverem por objetivo segregar as atividades da URBA, da MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential ou suas sucessoras, ou ainda as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora através de sua unidade de negócios/*startup* denominada LUGGO, assim entendidas como atividades de incorporação, e construção para futura alienação dos ativos e todos os produtos e serviços a eles relacionados. Em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a), (b) e (c) acima não se aplicam: (i) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Devedora e/ou suas controladas ou controladas em conjunto, observado que tais operações societárias não poderão resultar em extinção da Devedora; e (ii) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;

(xv) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora deixe de cumprir, de fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa–fé pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, observado o quanto disposto no item (xvi) abaixo; e

(xvi) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora deixe de cumprir, de fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental relativa à inexistência de trabalho infantil, bem como às ações que incentivem a prostituição e tráfico de drogas.

Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado das Debêntures e dos CRI, vide informações descritas nas seções "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Vencimento Antecipado dos CRI" na página [●] deste Prospecto.

Tipos de garantias

As Debêntures são da espécie quirografária, sem garantia e sem preferência.

Devedora

A Devedora tem por objeto social **(i)** a administração de bens próprios; **(ii)** a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; **(iii)** a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; **(iv)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; **(v)** a intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e **(vi)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Procedimentos de cobrança pela Emissora e pelo Agente Fiduciário e pagamento em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação

As atribuições de controle e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

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

Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos, razão pela qual não consta do presente Prospecto descrição dos procedimentos adotados pela Emissora para verificar o cumprimento das obrigações de tais prestadores de serviços.

Assim, em caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

Procedimentos para recebimento e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários e segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Direitos Creditórios Imobiliários

A cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários será realizada pela Emissora em observância às disposições estabelecidas no Termo de Securitização.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, cabendo-lhe: (i) controlar a evolução do saldo dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, observadas as condições estabelecidas no Termo de Securitização; (ii) apurar e informar à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) realizar o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

De acordo com o Termo de Securitização, foi instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma da MP 1.103, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

O Patrimônio Separado será liquidado na forma descrita na subseção "**Liquidação do Patrimônio Separado**", na seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**".

Acompanhamento da destinação dos recursos pelo Agente Fiduciário

A Devedora encaminhará à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, **(i)** semestralmente, a contar da Data de Emissão (ou, caso a Data de Vencimento seja anteriormente ao encerramento do último semestre, até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Vencimento), o Relatório de Verificação, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela

Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Devedora que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior de acordo com a exigência feita pela autoridade reguladora ou fiscal.

Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, nos termos do Termo de Securitização, com base nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista. Nos termos do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI envidará seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Oferta.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta seção.

A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, no Termo de Securitização e neste Prospecto.

Principais características da Devedora

Para maiores informações sobre a Devedora, vide seção "**Informações Relativas à Devedora**" na página [•] deste Prospecto, bem como as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e as informações financeiras trimestrais para o período encerrado em 31 de março de 2022, incorporadas a este Prospecto por referência, conforme descrito na seção "**Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência**".

Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

[NOTA LDR: MRV E COELHO, FAVOR REVISAR REDAÇÃO DESTE ITEM.]

Pelo fato dos Direitos Creditórios Imobiliários serem oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de um único devedor, não há que se falar em perdas e/ou em pré-pagamentos, uma vez que a Escritura de Emissão de Debêntures não prevê nenhuma dessas hipóteses. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

Para fins de atendimento ao item 2.6 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, no período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, do total de 13 (Treze) dívidas da Devedora: (i) não houve quaisquer inadimplementos ou perdas; (ii) houve 1 (um) pré-pagamento, referente a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (série 113ª de emissão da Planeta Securitizadora).

Nível de concentração dos Direitos Creditórios Imobiliários

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

Taxa de desconto na aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários

Não foram praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Possibilidade de os Direitos Creditórios Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos

No âmbito da Emissão, não há a possibilidade de os Direitos Creditórios Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos.

FATORES DE RISCO

[**Nota Sindicato**: atualizar cf. últimos comentários ao TS] [**Nota LDR**: ok, em linha com comentários recebidos no TS]

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversamente 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.

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

Para os efeitos desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziriam efeito adverso sobre a Emissora e a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e 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 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 do valor investido.

RISCOS RELATIVOS AO CENÁRIO ECONÔMICO

(i) *Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.* 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 elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade90 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, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

(ii) *Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora.* O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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 ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

(iii) *A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora*. Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.

(iv) *A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, 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.

Nos últimos anos, o cenário político brasileiro experimentou uma intensa instabilidade em decorrência principalmente da deflagração de um esquema de corrupção envolvendo vários políticos, incluindo membros do alto escalão, o que culminou com o *impeachment* da última presidente da república, Dilma Rousseff.

Depois de uma tumultuada disputa presidencial, o congressista Jair Bolsonaro derrotou Fernando Haddad no segundo turno das eleições realizadas em 28 de outubro de 2018 e se tornou o presidente do Brasil em 1º de janeiro de 2019. As divisões políticas no Brasil que surgiram antes das eleições resultam em impasse

no Congresso, agitação política e manifestações massivas e/ou greves que podem afetar adversamente as operações da Emissora e da Devedora. Incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

A recente instabilidade política e econômica 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 e as ações da Emissora e da Devedora. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, na capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários.

(v) *Acontecimentos e percepção de riscos em outros países.* O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Devedora.

(vi) *Ambiente macroeconômico internacional*. O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e 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 na América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também economia dos países desenvolvidos como os Estados Unidos interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

(vii) *Risco relacionado a pandemias*. Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial

desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além do potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora.

(viii) *Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior*. Os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão das Debêntures, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

(i) *Recente desenvolvimento da securitização imobiliária.* A securitização de Direitos Creditórios Imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e parcialmente revogada em 15 de março de 2022 pela MP 1.103, a qual criou novo marco para as operações de securitização no mercado de capitais brasileiro. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. 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.

(ii) *Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos investidores dos CRI*. 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. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

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

Os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, das CCI e dos recursos oriundos da Conta Centralizadora não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

(iv) *Liquidação do Patrimônio Separado.* Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI deverão deliberar, em Assembleia Especial de Investidores convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese dos Titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

(v) *Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários.* A Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios 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 Direitos Creditórios Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA

(i) *Manutenção de registro de companhia aberta*. A sua atuação da Emissora como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliário e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de Emissora aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliário e de certificados de recebíveis do agronegócio.

(ii) *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.

(iii) *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.

(iv) *Originação de novos negócios e redução na demanda por valores mobiliários*. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos valores mobiliários 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 imobiliário se de certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição certificados de recebíveis imobiliário se de certificados 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 imobiliário se de certificados de recebíveis do agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

(v) *Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora*. Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliário se de 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 regime fiduciário e patrimônio separado sobre cada um dos Direitos Creditórios Imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, 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.

(vi) *Risco da não realização da carteira de ativos*. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de Direitos Creditórios Imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de Direitos Creditórios Imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Direitos Creditórios Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

(vii) *O relacionamento da Emissora e com sociedades integrantes dos conglomerados econômicos dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses*. Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos conglomerados econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, os Coordenadores e sociedades integrantes dos respectivos conglomerados econômicos dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses.

(viii) *A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento, pela Devedora, dos Direitos Creditórios Imobiliários*. Os CRI são lastreados pelos Direitos Creditórios Imobiliários, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações 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 Direitos Creditórios 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.

RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA E ÀS DEBÊNTURES / DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

(i) *Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações / Risco de crédito da Devedora*. O pagamento da Remuneração e a amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento integral e pontual, pela Devedora, dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários. A ocorrência de eventos internos e/ou externos que afetem a capacidade econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar o fluxo de pagamento dos CRI estabelecido no Termo.

(ii) *Risco decorrente de processos judiciais ou administrativos:* A Devedora é parte em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a Devedora venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos em que seja parte venham a ser julgados improcedentes. Eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, penal, dentre outras, podem afetar negativamente a capacidade da Devedora de efetuar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures. [**Nota LDR**: incluímos referência aos processos mapeados na *due diligence*, conforme solicitado pelo Sindicato] [*__Nota Interna LDR__: incluir FR após validação de VVS e AFJ]

(iii) *Risco de concentração de devedor e dos Direitos Creditórios Imobiliários*. Os CRI são concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja a MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., a qual origina os Direitos Creditórios Imobiliários. A ausência de diversificação da Devedora pode trazer riscos para os Investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

(iv) *Verificação dos Eventos de Vencimento das Debêntures*. Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento das Debêntures. Assim sendo, a declaração de vencimento antecipado das Debêntures pela Emissora poderá depender de envio de declaração ou comunicação pela Devedora informando que um evento de inadimplemento das Debêntures aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento das Debêntures, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Debêntures poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

(v) *Riscos Decorrentes do Escopo Restrito de Auditoria Jurídica*. O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder, levando em consideração os processos considerados de natureza relevante, ou seja,

processos de natureza ambiental, trabalho escravo, corrupção e crimes em geral, que causem danos reputacionais ou graves danos financeiros à Devedora, conforme por ela identificados e informados ou aquele que estejam acima do valor de corte estabelecido para a auditoria legal, qual seja, R$ 7,5 milhões. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

(vi) *Risco de Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado, Vencimento Antecipado e da Oferta de Resgate Antecipado*. A Emissora deverá obrigatoriamente, conforme aplicável, resgatar antecipadamente de forma total os CRI, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, quais sejam, na ocorrência **(i)** da hipótese prevista nas Cláusulas 4.6, 4.7 e 4.8 do Termo de Securitização; **(ii)** de um Evento de Vencimento Antecipado; ou **(iii)** de uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. Caso ocorra qualquer uma dessas hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros, impactando no horizonte de investimento esperado pelos Titulares de CRI e podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(vii) *Risco de pagamento das despesas pela Devedora*. Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, despesas relacionadas às Debêntures, à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão de responsabilidade da Devedora, sendo que serão arcadas pelos recursos constantes do Fundo de Despesas. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

(viii) *Ausência de garantia no âmbito dos CRI e risco de crédito da Devedora*. Não foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Emissão. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Direitos Creditórios 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, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

(ix) *A Devedora está sujeita ao risco de inadimplência*. As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% (cem por cento) do valor da unidade, em consequência, o cliente contrata diretamente com a Devedora o financiamento desta diferença, o chamado pró-soluto. Por esse motivo, a Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora, e neste caso a ausência da garantia real. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos da Devedora, sua situação financeira e os resultados das suas operações podem ser adversamente afetados, impactando, ainda, na sua capacidade de adimplir com as obrigações assumidas no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso nos resultados operacionais da Devedora, mesmo que de baixo impacto.

Adicionalmente, a Devedora e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Devedora e os financiamentos por ela concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Devedora e, consequentemente, na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

(x) *A Emissora e a Devedora estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial*. A Emissora e a Devedora estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora e da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora, da Devedora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.

(xi) *O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias*. O setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a Devedora (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem vir a ser adversamente afetados se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. A dificuldade de acesso a recursos financeiros acima descrita poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Devedora e, consequentemente, na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que, em caso de alterações, podem vir a afetar adversamente as suas atividades. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, e meio-ambiente, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os seus resultados operacionais.

As operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir

severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora, bem como a sua capacidade de adimplir com as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures e dos Direitos Creditórios Imobiliários.

(xii) *O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Direitos Creditórios Imobiliários podem afetar adversamente os CRI*. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo.

(xiii) *Opinião com ressalva no relatório dos auditores independentes da Devedora sobre as suas demonstrações financeiras*. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia desreconheceu recebíveis imobiliários no montante de R$ 101.884 mil e R$ 201.689 mil no individual e consolidado, respectivamente, relativos à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e reconheceu ativo de retrocessão e outros ativos no montante de R$ 56.269 mil e R$ 105.218 mil, individual e consolidado, respectivamente. Como resultado dos trabalhos de auditoria, os auditores independentes da Devedora identificaram que essa operação não cumpre os requisitos para desreconhecimento de um ativo financeiro nos termos do IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos Financeiros, uma vez que a Devedora reteve substancialmente os riscos e benefícios do ativo. Consequentemente, o ativo individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021, está apresentado a menor em R$ 21.904 mil no circulante e R$ 23.711 mil no não circulante, e R$ 50.145 mil no circulante e R$ 46.326 mil no não circulante, respectivamente, o passivo individual e consolidado está apresentado a menor em R$ 28.776 mil no circulante e R$ 31.149 mil no não circulante e R$ 63.593 no circulante e R$ 58.748 mil no não circulante, respectivamente, o patrimônio líquido, resultado e o resultado abrangente do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, individual e consolidado, está a maior em R$ 14.311 mil e R$ 25.872 mil, respectivamente, e o resultado por ação básico e diluído do exercício, do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, individual e consolidado, está a maior em R$ 0,05. Na opinião dos auditores independentes da Devedora, exceto quanto aos efeitos do assunto acima descrito, as demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Devedora em 31 de dezembro de 2021. Os efeitos da ressalva acima descrita representam 0,5% do ativo consolidado, 0,9% do passivo consolidado e 2,9% do resultado do exercício consolidado da Devedora.

RISCOS RELATIVOS AOS CRI E À EMISSÃO

(i) *Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI*. O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários na Conta Centralizadora. 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 prejuízos para os Titulares de CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros.

(ii) *Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos*: A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debêntures mediante notificação enviada à Emissora constando a data na qual pretendem exercer a sua faculdade de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debêntures. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente nas hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures. A ocorrência de pagamento antecipado facultativo ou das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI. Deste modo, o pré-pagamento total ou parcial dos CRI pode gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(iii) *Pagamento Condicionado e Descontinuidade*. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem diretamente: (i) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários; e (ii) da eventual liquidação dos recursos oriundos da Conta Centralizadora. Na hipótese de um erro operacional ou de inadimplemento pela Devedora, os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI.

(iv) *Risco da Formalização dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos CRI*. A Escritura de Emissão de Debêntures e a Escritura de Emissão de CCI devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular celebração e formalização. Adicionalmente, os CRI, emitidos no contexto da Emissão, devem estar vinculados a Direitos Creditórios Imobiliários, atendendo a critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização. Não é possível assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhas no processo de formalização relativo à Escritura de Emissão de Debêntures, às Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI, às CCI e aos CRI pela Devedora, pela Emissora e demais prestadores de serviços envolvidos neste processo, conforme o caso, durante a vigência dos CRI, sendo que tais situações podem ensejar a descaracterização da Escritura de Emissão de Debêntures, das Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI, das CCI dos Direitos Creditórios Imobiliários e/ou dos CRI e, no limite, podem provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titular de CRI.

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de debêntures e aos certificados de recebíveis imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Debêntures como lastro dos CRI podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI.

Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a

serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

(v) *Inadimplemento ou descasamento de taxas:* Os CRI têm seu lastro nas Debêntures, os quais são oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários originados pela Devedora, cujo valor deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos titulares de CRI, durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, inclusive em razão de atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Emissora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

(vi) *Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários*. A Emissora será responsável pela cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, conforme descrito no Termo. Adicionalmente, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, e resgate antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo. Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco, estrutura e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

(vii) *Ausência de Coobrigação da Emissora*. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Direitos Creditórios Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

(viii) *Riscos relacionados à legislação tributária aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários*. Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país que sejam titulares de certificados de recebíveis imobiliários são isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais, poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores.

(ix) *Baixa Liquidez e Volatilidade do Mercado Secundário*: Os mercados de capitais brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de capitais americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes. Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo

de natureza especulativa. Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência dos títulos públicos e privados de curto prazo. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

(x) *Risco de Estrutura*: A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xi) *Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços*. Durante o processo de estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações com valores mobiliários, a Emissora e a Devedora contrataram fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, agentes fiduciários, escrituradores, bancos liquidantes, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. Alguns destes prestadores são muito restritos e caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do fornecedor, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora. Ainda, as atividades acima descritas possuem participantes restritos, o que pode prejudicar a prestação destes serviços.

(xii) *Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores:* Exceto pelos quóruns qualificados previsto no Termo de Securitização, as deliberações das Assembleias Gerais serão aprovadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação, instalação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos respectivos CRI.

(xiii) *Patrimônio Líquido Insuficiente da Emissora:* Conforme previsto na MP 1.103, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI. Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido da Emissora era de R$ 3.098.000,00 (três milhões e noventa e oito mil reais).

(xiv) *Não será emitida carta conforto por auditores independentes da Emissora no âmbito da Oferta*. No âmbito desta Emissão não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes dos Documentos da Operação com as demonstrações financeiras e com as informações financeiras trimestrais por ela divulgada. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Documentos da Operação.

(xv) *Liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI*. Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, há possibilidade de resgate antecipado das Debêntures, bem como de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Portanto, em linha com a estrutura da Emissão, o Termo de Securitização estabelece que, em tais hipóteses, haverá o resgate antecipado dos CRI. A Emissora, uma vez verificada a ocorrência de uma hipótese de resgate antecipado dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização, deverá efetuar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessas hipóteses, bem como, no caso de se verificar qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Titular de CRI poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido.

Nesse contexto, o inadimplemento da Devedora, bem como a insuficiência do Patrimônio Separado podem afetar adversamente a capacidade do Titular de CRI de receber os valores que lhe são devidos antecipadamente. Em quaisquer dessas hipóteses, o Titular de CRI, com o horizonte original de investimento reduzido, poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos em investimentos que apresentem a mesma remuneração oferecida pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora e/ou pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Sem prejuízo de referidas previsões referentes ao resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer hipótese de resgate antecipado dos CRI, bem como de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e de Liquidação do Patrimônio Separado, **(i)** poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao resgate antecipado dos CRI; e **(ii)** dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Geral que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que o resgate antecipado dos CRI e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão em tempo hábil para que o resgate antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou dos eventos de resgate antecipado dos CRI, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e **(ii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

(xvi) *Eventual Resgate Antecipado dos CRI decorrente indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA*. Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da Atualização Monetária dos CRI e/ou na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal (Taxa Substitutiva). Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, a

Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época.

Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, não haja acordo sobre a nova atualização monetária dos CRI, entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures e, consequentemente, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI.

Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência da redução do prazo de aplicação dos recursos investidos. A inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

(xvii) *Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria*. Na estruturação da Emissão, a auditoria jurídica conduzida por escritório especializado foi realizada com escopo limitado quanto à Emissora e à Devedora, tendo sido somente analisado, para fins de diligência, os documentos disponibilizados pela Emissora e pela Devedora que são usualmente analisados em operações semelhantes de mercado da Emissora e da Devedora, tais como: (i) documentos societários, em relação à Emissora e à Devedora; (ii) certidões legais e/ou certidões de distribuidores de processos, em relação à Emissora e à Devedora; (iii) determinados contratos financeiros visando identificar a necessidade de autorizações de credores e/ou eventuais restrições à realização da emissão, em relação à Devedora; e (iv) os processos judiciais, administrativos e demais contingências relevantes da Devedora existentes até a data do Termo de Securitização. Adicionalmente, o processo auditoria jurídica não envolve qualquer auditoria, revisão ou investigação de natureza econômica, financeira, contábil ou estatística da Devedora e da Securitizadora.

A não realização de um procedimento mais amplo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que o escopo restrito da auditoria jurídica poderá não revelar potenciais contingências da Devedora e da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

(xviii) *Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Securitizadora*. As informações do formulário de referência da Securitizadora 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 Securitizadora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. A não realização de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que a não diligência legal poderá não revelar potenciais contingências da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

(xix) *Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio*. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, com a possibilidade de ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, observado, contudo, (a) o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI, e (b) que, neste caso, a Devedora receberá, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberiam caso a integralização ocorresse pela integralidade do valor nominal unitário.

Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou dos Coordenadores, 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 Securitizadora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

(xx) *A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI*. Nos termos da regulamentação em vigor, Investidores considerados Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, o que poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.

(xxi) *Risco operacional e risco de fungibilidade*: A Emissora utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções, de modo que alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado e na operacionalização da segregação do fluxo de pagamento dos direitos creditórios vinculados aos CRI, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora, em suas operações e, consequentemente, na capacidade de pagamento da Emissora.

Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

(xxii) *Invasão da Rússia na Ucrânia pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial, impactando o mercado de capitais e a economia brasileira:* Em 24 de fevereiro de 2022, forças russas invadiram a Ucrânia por terra, mar e ar, concretizando o maior ataque de um Estado contra outro na Europa desde a Segunda Guerra Mundial. No dia anterior ao ataque, o presidente russo, Vladimir Putin, fez um discurso no qual declarou o início de uma "operação militar especial", cujo objetivo era a "desmilitarização e desnazificação da Ucrânia" para proteger as pessoas de abusos e genocídios, por parte do governo ucraniano. Após o ataque militar russo, o presidente da Ucrânia, Volodymyr Zelensky, decretou lei marcial no país, cuja medida derruba leis civis e as substitui por regras militares em todo o território nacional.

(xxiii) *Houve uma queda global na bolsa de valores e uma série de sanções foram aplicadas a Rússia, pelo Estados Unidos, Reino Unido e União Europeia*. É um exemplo o 4º pacote de sanções da Comissão Europeia

aplicada em 15 de março de 2022, que impôs a proibição total de quaisquer transações com empresas estatais russas em diferentes setores; mais restrições comerciais relativas ao ferro, aço e produtos de luxo; vedações a novos investimentos no setor energético russo; proibição da classificação russa e de empresas do país pelas agências de classificação de crédito da União Europeia; e ampliação da lista de pessoas e entidade sancionadas, entre outras.

(xxiv) *O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e a disrupção da cadeia produtiva, o que poderia dificultar a retomada econômica brasileira*. Por fim, diante da invasão afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global, o que poderá prejudicar o mercado de capitais e a economia brasileira.

(xxv) *Demais Riscos:* Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Visão geral do setor de securitização imobiliária

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.

O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI

A Lei 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 Direitos Creditórios 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, conforme alterada 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.

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 shoppings 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 Direitos Creditórios 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.

Em 02 de maio de 2022 entrou em vigor a Resolução CVM 60, a qual estabelece um regime próprio e específico para companhias securitizadoras de forma distinta ao regime existente para as companhias abertas. Dessa forma, a regulamentação passou a levar em conta as especificidades desse tipo de mercado, modernizando e tornando-o mais atrativo para os investidores. A norma também consolidou as Instruções CVM 414 e 600, que serão revogadas, conforme mencionado abaixo.

Adicionalmente, foi divulgada em 15 de março de 2022 a Medida Provisória 1.103 que criou o marco regulatório para operações de securitização de direitos creditórios e emissão de Certificado de Recebíveis. Referida regulamentação tem o potencial de expandir o mercado de securitização para outros setores, além do agronegócio e imobiliário, fomentando ainda mais o mercado de capitais brasileiro.

Companhias Securitizadoras

Companhias securitizadoras de Direitos Creditórios Imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar Direitos Creditórios 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 Resolução CVM 60.

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 Direitos Creditórios 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, de 29 de junho de 1998. 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.

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 (trezentos milhões de reais). 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 e, em 23 de dezembro de 2021, a Resolução CVM 60 revogou a Instrução CVM 414, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. Adiante, a Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, inclui, revoga e altera dispositivos na Instrução CVM 539, a qual por sua vez foi posteriormente revogada pela Resolução CVM 30, em 11 de maio de 2021.

Regime Fiduciário

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de se adotar um mecanismo de segregação patrimonial para garantia 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 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 com 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.

Medida Provisória Nº 2.158-35/01

Embora a MP 2.158-35 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 Direitos Creditórios Imobiliários e os recursos dele 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.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS À EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS, VIDE ITEM "RISCO DA EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS" NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA [●] DESTE PROSPECTO.

TRIBUTAÇÃO DOS CRI

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas 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 que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas neste Prospecto e no Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

Imposto sobre a Renda (IR):

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos CRIs e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033 de 21 de dezembro de 2004 ("**Lei 11.033/04**"), de acordo com o 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).

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil.

Pessoas Jurídicas

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 de 20 de janeiro 1995 – "**Lei 8.981/95**" e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto 2015 – "**IN 1.585/15**").

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, presumido ou arbitrado que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano (artigo 3º da Lei 9.249); a alíquota da CSLL, regra geral, corresponde a 9% (nove por cento).

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532 de 10 de dezembro de 1997 ("**Lei 9.532/97**"). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95).

Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros:

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, inclusive por meio de fundos de investimento, agências de fomento, sociedade de seguro, de previdência e de capitalização, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981/95, artigo 71 da IN 1.585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018 ("**Decreto 9.580/18**").

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos 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); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedade de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Artigo 3º da Lei 7.689 de 15 de dezembro de 1988 ("**Lei 7.689/88**") alterado pela Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 ("**MP 1.034/21**") convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021("**Lei 14.183/21**")).

As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532/97). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 ("**Lei 8.668/93**"), a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da IN nº 1.585/15).

Pessoas Físicas

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/04). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou na cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN 1.585/2015).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014 – "**Investidor 4.373**") e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) - artigo 81 da Lei 8.981/95 e artigo 11 da Lei 9.249 de 26 de dezembro de 1995 ("**Lei 9.249/95**").

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por CRI detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive

no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da IN 1.585/15).

Conceitualmente, são entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530 de 19 de dezembro de 2014 ("**IN 1.530/14**"), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição com tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010 ("**IN 1.037/10**").

Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998 ("**Lei 9.718/98**"), artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002 ("**Lei 10.637/02**"), e da Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003 ("**Lei 10.833/03**")).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426 de 1º de abril de 2015 ("**Decreto 8.426/15**"), estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

*Imposto sobre Operações Financeiras 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 previstas pela Resolução CMN 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos

investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Decreto 6.306/07**"). Em qualquer caso, a alíquota do IOF Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

*Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários ("**IOF-Títulos**"):*

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF Títulos, conforme art. 32, §2º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

SUMÁRIO DA EMISSORA

LEIA ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora. As informações completas sobre a Emissora 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 Emissora.

Conforme a faculdade descrita no item 5.1, Anexo III da Instrução CVM 400, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste website, clicar em "Informações sobre Companhias", buscar "True Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar "FRE – Formulário de Referência", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Breve Histórico da Emissora

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.

Principais 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.

Patrimônio Líquido da Securitizadora

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido da Emissora era de R$ 3.098.000,00 (três milhões e noventa e oito mil reais).

Negócios com Partes Relacionadas

A Emissora contratou a True One Participações S.A. para prestar serviço de estruturação de operações de securitização.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

Porcentagem de CRI emitidos com patrimônio separado e porcentagem de CRI emitidos com coobrigação

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.	

Número total de Ofertas Públicas de emissão da Emissora

A Emissora possui, em circulação: (i) 230 emissões de certificados de recebíveis imobiliários ativas, que resultam no montante de R$ 26.545.716.715,32; e (ii) 14 emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R$ 4.964.744.000,00.

Todas as ofertas públicas foram realizadas com patrimônio separado sem coobrigação 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 e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora

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.

Negócios, Processos produtivos, Produtos, Mercados de Atuação 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 11.076. 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.

Em 28 de dezembro de 2018, por meio de assembleia geral, a Emissora:

(i) alterou a sua razão social para True Securitizadora S.A.;

(ii) alterou o seu objeto social para as seguintes atividades: (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 de Certificados 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 direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei 9.514, da Lei 11.076, 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;

(iii) criou o cargo de Diretor de Distribuição;

(iv) alteração da forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores conforme item "(iii)" acima, bem como permissão para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e de Certificados de Recebíveis Imobiliário, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica; e

(v) consolidação do Estatuto Social para refletir as deliberações aprovadas.

A Emissora possui, na presente data, 100% da sua receita líquida oriunda da securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio. Contratos Relevantes Celebrados pela Emissora

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora

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 da Emissora

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.

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**	**Término do mandato**
Fernando Cesar Brasileiro	Presidente do Conselho de Administração	AGO que aprova as DFs de 31/12/2023
Arley Custodio Fonseca	Vice-presidente do Conselho de Administração	AGO que aprova as DFs de 31/12/2023
Mauricio Katsumi Fukuda	Conselheiro	AGO que aprova as DFs de 31/12/2023

Diretoria

A Diretoria será composta por, no mínimo 2 (dois) e, no máximo, 7 (sete) 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 01 (um) designado Diretor Presidente, 01 (um) Diretor de Relações com Investidores, 01 (um) Diretor de Distribuição, 01 (um) Diretor de Compliance e os

demais Diretores sem designação específica. Os cargos de Diretor Presidente e de Diretor de Relações com Investidores poderão ser cumulados por um único diretor. 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.

Diretoria da Emissora é composta pelos seguintes membros:

Nome	**Cargo na Diretoria**	**Data da Eleição**	**Término do mandato**
Arley Custodio Fonseca	Diretor Presidente/ Diretor de Relação com Investidores	30/04/2020	30/04/2023
Andressa Braz de Souza Spinelli	Diretora de Compliance	30/04/2020	30/04/2023
Rodrigo Henrique Botani	Diretor	30/04/2020	30/04/2023
Rodrigo Vinicius dos Santos	Diretor	30/04/2020	30/04/2023
Karine Simone Bincoletto	Diretora	30/04/2020	30/04/2023
Maximiliano Marques Rodrigues	Diretor de Distribuição	19/07/2021	19/07/2024

Cinco Principais Fatores de Risco relativos à Emissora

Os principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na seção "Fatores de Risco", item "Riscos Relacionados à Emissora", os 05 (cinco) principais 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 Securitizadora 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, incluindo a presente Emissão e o cumprimento das suas obrigações perante os Titulares de CRI.

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

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, 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 Companhia, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por

meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais

Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração do Crédito Imobiliário e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora

Os CRI são lastreados pelas Debêntures, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas do Crédito Imobiliário e vinculado aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações 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 das Debêntures, 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, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora (http://www.truesecuritizadora.com.br/), e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.Informações Cadastrais da Emissora

Identificação da Emissora	TRUE SECURITIZADORA S.A.
Registro na CVM	Registro de companhia aberta perante a CVM, concedido em 25 de novembro de 2010, sob o nº22276(código CVM)
Sede	Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000
Diretor de Relações com Investidores	Arley Custódio Fonseca
Auditores Independentes	Grant Thornton Auditores Independentes e BLB Auditores Independentes

Jornais nos quais divulga informações	As informações da Emissora são divulgadas no jornal "Valor Econômico" e D.O.E. São Paulo
Website na Internet	www.truesecuritizadora.com.br

Auditores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 últimos exercícios sociais

Grant Thornton Auditores Independentes
CNPJ 10.830.108/0001-65

Relatório de auditoria sobre demonstrações contábeis. para os exercícios de 31 de dezembro de 2016, 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018, 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020 e relatórios de revisões especiais trimestrais em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro dos anos de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020.

BLB Auditores Independentes
CNPJ 06.096.033/0001-63

Relatório de auditoria sobre demonstrações contábeis da para o exercício de 31 de dezembro de 2021 e relatórios de revisões especiais trimestrais em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2021.

Cinco principais fatores de risco da Emissora

Os principais Fatores de Risco relativos à Securitizadora estão descritos na Seção "Riscos Relacionados à Emissora" na página [•] deste Prospecto.

INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Coordenador Líder

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%, reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R$94 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca "XP Asset", que oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca "XP" (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" (www.rico.com.vc) e "Clear" (www.clear.com.br).

Em 9 de novembro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.645.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R$563 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R$10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até Novembro 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R$2,7 bilhões em 24 operações no período.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales

presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R$637 milhões; IPO da C&A no valor de R$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Itaú BBA

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R$ 1,0 trilhão e uma carteira de crédito no Brasil de R$ 285 bilhões, em dezembro de 2021[1]. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é a unidade responsável por operações comerciais com grandes empresas e pela atuação como Banco de Investimento. No Brasil, o Banco de Atacado atende aproximadamente 20 mil grupos empresariais e institucionais e está presente em 18 países (Cayman, Bahamas, Estados Unidos, México, Panamá, Uruguai, Colômbia, Peru, Paraguai, Argentina, Chile, Inglaterra, Portugal, Espanha, Alemanha, França e Suíça)[2].

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

O Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney[3]. Em 2021, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor agente de M&A da América Latina pela Global Finance[4]. Em 2020 o Itaú BBA foi escolhido como *Best Equity Bank* na América Latina pela Global Finance[5] e melhor departamento jurídico interno pelo Leaders League[6]. Em 2019 o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de *cash management* na América Latina segundo a Euromoney[7] e *top* 3 nos mercados de *Equity Capital Markets, Debt Capital Markets e* fusões e aquisições por 11 anos consecutivos, segundo a ANBIMA[8]. Em 2018, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance[9] e líder nos mercados de *Equity Capital Markets, Debt Capital Markets e* fusões e aquisições pelo terceiro ano consecutivo, segundo a Dealogic[10]. Em 2017 o Itaú BBA foi

1 Fonte: Itaú Unibanco, disponível em https://www.itau.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=r3irOh54xwrDigGdk1e1FQ==&linguagem=pt

2 Fonte: Itaú Unibanco, disponível em https://www.itau.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=m7VXa4GzscsJnGcd/kMrbA==&linguagem=pt

3 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

4 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/credenciais

5 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/credenciais

6 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/credenciais

7 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

8 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/credenciais

9 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

10 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

escolhido como o melhor banco de investimento da América Latina pela Global Finance[11]. Em 2015, o Itaú BBA foi escolhido como o banco mais inovador da América Latina pela The Banker, além de também ter sido eleito como o melhor banco de investimento do Brasil pela Euromoney e da América Latina pela Global Finance[12]. Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker[13], além de eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance[14] e melhor banco de investimento da América Latina pela Latin Finance[15]. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance[16].

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, *commercial papers*, *fixed* e *floating rate notes*, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA), fundos imobiliários (FII), fundos de investimento em infraestrutura (FIP-IE) e Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro). De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos[17], o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar no ranking de distribuição nos anos de 2004 a 2011, a segunda colocação em 2012 e em 2013, primeiro lugar em 2014, segundo lugar em 2015 e em 2016 e a primeira colocação em 2017, 2018, 2019 e em 2020, mantendo participação de mercado de aproximadamente 20% a 30% na última década. Em 2021, o Itaú BBA também foi classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição, tendo distribuído aproximadamente R$ 51,3 bilhões, com participação de mercado somando pouco mais de 25% de todo o volume distribuído[18].

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures da CCR Dutra (R$ 1,0 bilhão), Sabesp (R$ 1,1 bilhão e R$ 1,2 bilhão), Armac (R$ 1,0 bilhão), VLI (R$ 1,0 bilhão), Unidas (R$ 850 milhões), Companhia de Locação das Américas (R$ 1,0 bilhão e R$ 1,1 bilhão), Vibra Energia (R$ 1,5 bilhão), Sul America (R$ 1,5 bilhão), CCR Autoban (R$ 1,4 bilhão), Copel G&T (R$ 1,5 bilhão), Vamos (R$ 2,0 bilhões), Autopista Litoral Sul (R$ 2,0 bilhões), Hapvida (R$ 2,5 bilhões), Dasa (R$ 2,0 bilhões), Aegea (R$ 3,4 bilhões e R$ 4,4 bilhões), Energisa (R$ 1,0 bilhão), Rumo Malha Paulista (R$ 1,3 bilhão), Holding do Araguaia (R$ 1,4 bilhão), Magazine Luiza (R$ 2,0 bilhões) Cromossomo (R$ 3,5 bilhões), Itaúsa (R$ 2,5 bilhões), Cogna (R$ 900 milhões), Assai (R$ 1,6 bilhão), B3 (R$ 3,0 bilhões), Hypera (R$ 1,0 bilhão), Comgas (R$ 1,0 bilhão), Cosan (R$ 1,7 bilhão), Iguá Saneamento (R$ 4,0 bilhões), Tim (R$ 1,6 bilhões), TOTVs (R$ 1,5 bilhão), Anima (R$ 2,5 bilhão), NTS (R$ 1,5 bilhão) Eletrobras (R$ 2,7 bilhões), Neoenergia (R$ 2,0 bilhões) entre outras[19].

Em operações de notas promissórias recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações de AES Brasil (R$ 650 milhões), Novo Horizon (R$ 500 milhões), CCR (R$ 2,3 bilhões), MRS (R$ 500 milhões), EDP (R$ 350 milhões), Assai (R$ 2,5 bilhões), Holding do Araguaia (R$ 1,4 bilhão), CBD (R$ 500 milhões), Havan (R$ 500 milhões), Magazine Luiza (R$ 1,5 bilhão), Unipar (R$ 200 milhões), Rio Energy R$ 355 milhões, Cromossomo Participações (R$ 400 milhões), Movida (R$ 400 milhões) Dasa (R$ 500 milhões), Natura (R$ 750 milhões), Ambev (R$ 850 milhões), Ecorodovias (R$ 1,2 bilhão), Patria (R$ 1,0

11 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

12 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

13 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

14 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

15 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

16 Fonte: Itaú BBA, disponível emhttps://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

17 Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm

18 Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

19 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

bilhão), Rede D'Or (R$ 800 milhões), Enel (R$ 3,0 bilhões), Cemig (R$ 1,7 bilhão e R$ 1,4 bilhão), EDP (R$ 300 milhões), Lojas Americanas (R$ 190 milhões), Atacadão (R$ 750 milhões), Prime (R$ 260 milhões), Elektro (R$ 350 milhões), Arteris (R$ 650 milhões), Localiza (R$ 650 milhões), entre outras[20].

Destacam-se ainda as operações de FIDC do Banco Volkswagen (R$ 1,0 bilhão), RED (R$ 400 milhões), Banco Votorantim (R$ 2,4 bihões), Cloudwalk (R$ 291 milhões e R$ 950 milhões), Verdcard (R$ 300 milhões), Movile Pay (180 milhões), Listo (R$ 400 milhões), Pravaler (R$ 130 milhões, R$ R$ 133 milhões, R$ 500 milhões. R$ 137 milhões, R$ 86 milhões, R$ 126 milhões e R$ 315 milhões), Zoop (R$ 200 milhões), Stone (R$ 2,1 bilhões, R$ 580 milhões, R$1,6 bilhão, R$700 milhões e R$360 milhões), Braskem (R$ 400 milhões e 588 milhões), Blu (R$ 200 milhões), Eletrobras (R$ 3,7 bilhões), Sabemi, (R$ 539 milhões, e R$ 254 milhões, R$ 431 milhões, R$ 318 milhões e R$ 254 milhões), Geru (R$ 240 milhões), Banco RCI (R$ 456 milhões), Renner (R$ 420 milhões), Light (R$1,4 bilhão), entre outros[21].

Em operações de CRI, destaque para os de Assai (R$ 1,5 bilhão), Blue Macaw (R$ 1,2 bilhão) MRV (R$ 240 milhões), Rede D'Or (R$ 1,5 bilhão), JHSF (R$ 260 milhões), MRV (R$ 400 milhões), Setin (R$ 75 milhões), Northwest/Rede D'Or (R$ 551 milhões), Cyrela (R$601 milhões), São Carlos (R$150 milhões) Aliansce Shopping Centers (R$ 180 milhões), Multiplan (R$300 milhões), BR Malls (R$225 e R$403 milhões), Direcional Engenharia (R$ 101 milhões) e Ambev (R$ 68 milhões), Multiplan (R$ 300 milhões), Aliansce (R$ 180 milhões), Multiplan (R$ 300 milhões), Iguatemi (R$ 280 milhões), HSI (R$ 161 milhões), Sumaúma (R$ 180 milhões), Localiza (R$ 370 milhões), RaiaDrogasil (R$ 250 milhões), entre outros[22].

No mercado de CRA destaques recentes incluem os CRA da Braskem (R$ 720 milhões), Açucareira Quatá (R$ 400 milhões), Petrobras Distribuidora (R$ 800 milhões) Tanac (R$ 195 milhões), GDM (R$ 221 milhões), Unidas (R$ 200 milhões), Mantiqueira (R$ 230 milhões), Marfrig (R$ 1,2 bilhão), BRF (R$ 1,0 bilhão), Minerva (R$ 1,6 bilhão), M Dias Branco (R$ 812 milhões), Usina Cocal (R$ 480 milhões), SLC (R$ 400 milhões), Vamos (R$ 400 milhões), Raízen (R$ 239 milhões), Klabin (R$ 966 milhões), Zilor (R$ 600 milhões), Fibria (R$1,25 bilhão, R$ 941 milhões), Suzano (R$ 675 milhões), Klabin (R$ 1 bilhão e R$ 600 milhões), VLI Multimodal (R$260 milhões), São Martinho (R$ 506 milhões), Ultra (R$1 bilhão), Camil (R$ 600 milhões), Solar (R$ 657 milhões), Ultra (R$ 970 milhões), Raízen (R$ 1 bilhão e R$ 900 milhões), , entre outros[23].

Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

A Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. é uma instituição financeira, fundada em agosto de 2013 ("**Inter DTVM**"). A empresa pertence ao Grupo Inter e é controlada pelo Banco Inter S.A., instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.416.968/0001-01 ("**Banco Inter**"), que detém 98,33% do seu capital social.

A Inter DTVM é credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários, sendo autorizada a (i) distribuir ativos de renda fixa de outros emissores, renda variável, fundos de investimento e previdência; (ii) prestar serviços de administração e custódia de valores mobiliários; (iii) prestar serviços de escrituração de cotas de fundo de investimento; (iv) estruturar e coordenar ofertas públicas de valores mobiliários no Brasil. Ademais, a Inter DTVM é aderente aos principais códigos ANBIMA, atuando nas respectivas atividades para fundos de investimento internos e prestando serviços para outras instituições financeiras do mercado.

---

[20] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

[21] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

[22] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

[23] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

O objetivo do Grupo Inter é melhorar a experiência dos clientes e a qualidade dos produtos e serviços, oferecendo um amplo leque de produtos que se encaixam no perfil adequado, trazendo rentabilidade, confiabilidade e conforto aos seus clientes. Com o início das atividades da Inter DTVM em agosto de 2013, foi disponibilizado maior acesso aos produtos do mercado financeiro aos clientes do Grupo. Ao final de 2014, a Inter DTVM já possuía uma vasta carteira de distribuição de renda fixa, fundos de terceiros além da gestão de fundo aberto e exclusivo. Em 2015 seus clientes passaram a ter acesso ao mercado Bovespa e Tesouro Direto. Em 2017, a Inter DTVM começou a atuar na coordenação, estruturação e distribuição de ofertas públicas.

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

Esta seção contém um sumário das informações da Devedora, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas e/ou de levantamentos, estudos, relatórios e pesquisas independentes consideradas seguras pela Emissora e pelos Coordenadores, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, website da Devedora, jornais, periódicos, estudos, entre outras.

Informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora constantes deste Prospecto foram elaborados de acordo com análises e estudos internos, conduzidos exclusivamente pela Devedora e estão baseados em premissas que podem não se confirmar. Inclusive, algumas das premissas utilizadas para apresentação de informações sobre objetivos, metas e planos de negócios não estão sob o controle da Devedora e podem impactar diretamente tais informações. Portanto, as informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora não devem ser interpretadas como garantia de performance futura.

Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. As informações completas sobre a Devedora estão no seu Formulário de Referência. Leia-o antes de aceitar a Oferta.

[**NOTA LDR:** MRV, FAVOR REVISAR E ATUALIZAR AS INFORMAÇÕES ABAIXO] **[Nota Coelho Advogados**: Favor considerar o documentos apartado com as informações atualizadas da MRV a ser enviado oportunamente. O arquivo está em fase de revisão final pela MRV.]

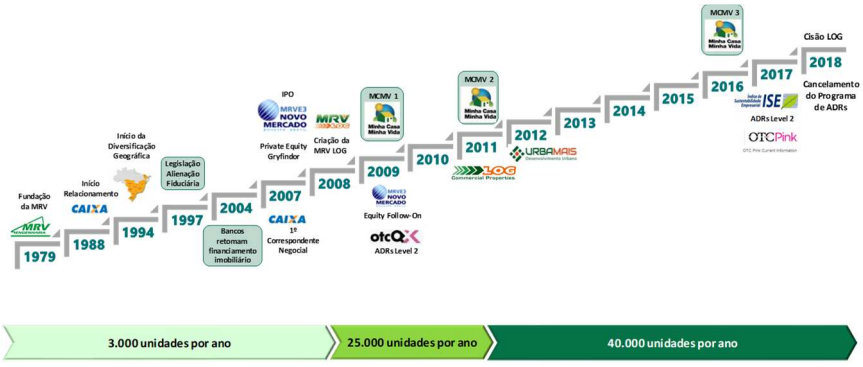
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Data de Constituição	31/05/2006.
Forma de Constituição	Constituída sob a forma de sociedade por ações.
País de Constituição	Brasil.
Prazo de Duração	Prazo de duração indeterminado.
Data de Registro CVM	13/07/2007.
Sede	Av. Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP: 30455-610, Belo Horizonte, Minas Gerais.

Breve Histórico

A linha do tempo abaixo traz os principais acontecimentos da história da Devedora, desde sua constituição até o ano de 2018.

40 anos de desenvolvimento sustentável



O Grupo MRV foi fundado em 1979 pelos sócios Rubens Menin Teixeira de Souza, Mário Lúcio Pinheiro Menin e Vega Engenharia Ltda., com a constituição da MRV Serviços de Engenharia, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com o objetivo de construir e incorporar empreendimentos residenciais na capital mineira. Dois anos após sua constituição, a Vega Engenharia Ltda. se retirou da MRV Serviços de Engenharia. Já no ano seguinte, foram entregues as primeiras casas construídas em Belo Horizonte e, em 1981, os primeiros prédios na mesma cidade.

O Plano Cruzado, implementado em 1986, afetou a companhia de maneira bastante positiva. À época, tínhamos um pequeno estoque de imóveis, cujos preços foram majorados abruptamente em função de uma nova demanda. Neste mesmo ano, criamos nossa linha de financiamento próprio.

Os resultados nos capitalizaram e permitiram uma expansão continuada. Já no início da década de 1990, passamos a atingir uma participação de mercado relevante em Belo Horizonte, quando procuramos novos mercados para expansão. Em 1993, criamos o "kit acabamento", produto que passou a proporcionar aos nossos clientes opções adicionais para suas unidades.

Em 1994, inauguramos nossa primeira loja, em Belo Horizonte, e no ano seguinte iniciamos a expansão de nossas atividades para fora da capital mineira, passando a incorporar e construir empreendimentos também em Uberlândia, no Estado de Minas Gerais. Em 1996, a MRV Empreendimentos foi constituída e ingressamos em Americana, no Estado de São Paulo. Em 1997, iniciamos nossas atividades de patrocínio no esporte, particularmente no voleibol, divulgando nossa marca e nossos empreendimentos. Pouco depois, em 1999, a MRV Construções foi constituída e passamos a atuar no sul do Brasil, inicialmente nas cidades de Londrina e Curitiba.

Mantendo nossa estratégia, lançamos, no ano 2000, um plano de financiamento com prestações fixas, proporcionando aos nossos clientes uma oportunidade para o planejamento de seus investimentos, o que contribuiu para melhorar nossos resultados. Neste mesmo ano, implementamos nossos primeiros investimentos na cidade de São Paulo.

Em 2006, foi iniciada uma nova etapa em nossa história, com a expansão de nossas atividades para Goiânia, alcançando 28 cidades de atuação. Em 31 de maio do mesmo ano a MRV Engenharia foi constituída com o fim de simplificar a estrutura do Grupo e passando a controlar a MRV Construções e a MRV Empreendimentos.

Esta reestruturação se completou em 2007, com a admissão do Autonomy como nosso acionista. Ainda em 2007, avançamos na nossa estratégia de diversificação geográfica, conquistando presença em 54 cidades.

Em 13 de julho de 2007, a CVM concedeu o nosso registro de companhia aberta, sob o nº 02091-5. Em 20 de julho do mesmo ano, obtivemos o registro da nossa Oferta Pública Inicial, com a qual nossas ações passaram a ser negociadas na BM&FBOVESPA, a partir de 23 de julho de 2007, no segmento denominado Novo Mercado.

Nossa Oferta Pública Inicial abrangeu 45.900.000 ações ordinárias, perfazendo o total de R$1.193.400.000,00, sendo R$1.071.155.202,00 os recursos líquidos derivados da oferta primária. Os recursos líquidos por nós captados foram destinados para a aquisição de terrenos para incorporações e construções, assim como para o desenvolvimento e construção de projetos.

Ainda em 2007, passamos a deter participação acionária no capital social das empresas Prime e Blás, que atuam no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares. Adicionalmente, em 2008, assinamos com a Caixa Econômica Federal (CEF) um Protocolo de Intenções que nos tornou a primeira construtora correspondente negocial da CEF no setor imobiliário. Pela parceria, passamos a prestar serviços de recepção

e análise de propostas de financiamentos habitacionais, agilizando a concessão dos empréstimos para nossos clientes.

Em junho de 2008, foi constituída a MRV LOG, que, a partir de novembro de 2008 tinha como seus acionistas a MRV em conjunto com o Autonomy Investimentos, na proporção de 65% e 35%, respectivamente, para atuar no segmento imobiliário voltado para a incorporação e locação de centros de distribuição, condomínios industriais, hubs (centrais de empresas que usam nossos galpões para centralizar suas operações de determinadas regiões) e condomínios logísticos (empreendimento para locação de empresas operadoras de logística - transportadoras - que alugam parte de galpões e dividem a parte comum como refeitório, restaurante, dormitório, apoio, etc).

Em março de 2009 aumentamos nossa visibilidade internacional e o acesso de investidores estrangeiros através do lançamento do programa de American Depositary Receipts (ADR), nível 1, no mercado balcão dos Estados Unidos OTC (Over-The-Counter). Em dezembro do mesmo ano, as ADRs da MRV começaram a ser negociadas na categoria OTCQX International Premier.

Em junho de 2009, realizamos uma oferta pública de ações ordinárias de nossa emissão, que abrangeu 29.475.000 ações sendo 24.300.000 ações ordinárias e 5.175.000 ações secundárias, perfazendo o total de R$722.137.500,00. A oferta primária foi concluída em julho, totalizando 24.300.000 ações ordinárias (antes do desdobramento) na BM&FBovespa ao preço de R$ 24,50 por ação (antes do desdobramento), perfazendo u mtotal de R$595 milhões (R$ 570 milhões, líquidos de comissões). Os recursos captados foram destinados para aquisição de terrenos, incorporação de novos empreendimentos, construção de empreendimentos lançados e manutenção do capital de giro.

Em dezembro de 2009, efetuamos o desdobramento da totalidade de nossas ações ordinárias (MRVE3), na proporção de 1:3. Esta operação proporcionou maior liquidez para nossas ações e, consequentemente, maior e mais fácil acesso para investidores de forma geral.

Em função do crescimento do volume negociado das nossas ações, a partir de janeiro de 2010, nossa ação MRVE3 passou a fazer parte do Índice Bovespa (Ibovespa), o mais importante indicador do desempenho das ações do mercado brasileiro, formado pelas ações com maior índice de negociabilidade, participação no volume financeiro e presença em pregão.

Em 15 de julho de 2011, a Companhia e os demais acionistas da LOG, em conjunto com o fundo de investimento Starwood Capital ("Starwood") assinaram um acordo de investimentos para a compra de 62.650.009 ações ordinárias a serem emitidas pela LOG, totalizando R$350 milhões (R$250 milhões por parte do Starwood e R$100 milhões por parte dos demais acionistas, sendo R$63,05 milhões por parte da Companhia). As integralizações de recursos ocorreram em agosto e outubro de 2011 nos montantes de R$140 milhões e R$210 milhões, respectivamente. Após estas integralizações a participação da companhia passou de 63,05% para 42,03%.

Em Assembléia Geral Extraordinária da LOG, realizada em janeiro de 2012, foi aprovada a alteração do nome e marca da antiga MRV Logística e Participações S.A. para LOG Commercial Properties e Participações S.A ("LOG"). Esta alteração visa refletir o negócio da empresa e para fortalecer sua estratégia de uma companhia de propriedades comerciais.

A Urbamais Properties e Participações S.A.("Urbamais") foi constituída em julho de 2012 pela nossa Companhia, com o objetivo de desenvolver grandes áreas urbanas de forma sustentável para uso residencial e/ou misto. Linhas claras de segregação dos negócios foram estabelecidas, delimitando os negócios da Urbamais, LOG e MRV. A própria natureza e foco de atuação são diferentes, suprimindo potenciais conflitos de interesse.

Em 17 de maio de 2013, a Companhia e os demais acionistas da LOG, em conjunto com o Fundo de Investimento em Participações Multisetorial Plus ("FIP MPlus") assinaram um acordo de investimentos para a compra de 36.945.672 ações ordinárias a serem emitidas pela LOG, totalizando R$277,462 milhões (R$127,462 milhões por parte do FIP MPlus e R$150,000 milhões por parte dos demais acionistas), sendo R$63,050 milhões por parte da Companhia.

A integralização foi feita em junho de 2013 e a participação da Companhia na LOC passou de 42,03% para 37,87%. Apesar desta redução de participação, em função da referida integralização ter sido feita a valor justo, superior ao valor patrimonial contábil, houve um ganho no valor de R$22,681 milhões, líquido de gastos na operação, registrado no resultado em "Outras receitas operacionais".

Em Novembro de 2013, a LOG CP obteve o registro de Companhia aberta na categoria "b" pela CVM.

De 2013 a 2017 a MRV esteve focada na implementação de sua estratégia: crescimento orgânico com ganho de eficiência e aumento da rentabilidade.

No final de 2018, a MRV concluiu a cisão parcial de sua controlada em conjunto Log Commercial Properties - resultando na segregação das ações de sua propriedade emitidas pela Log – contribuindo para geração de valor aos acionistas da Companhia.

A Companhia alcançou, em 2018, o 26º trimestre de geração de caixa, equivalentes a 7 anos de geração de caixa recorrente e um total de R$ 3,3 bilhões.

No ano de 2019, com a redução das taxas de juros no país, ficou evidente que era o momento de retomar a produção de empreendimentos destinados ao funding do SBPE, direcionados ao mercado de média/baixa renda, imediatamente acima do programa Minha Casa Minha Vida.

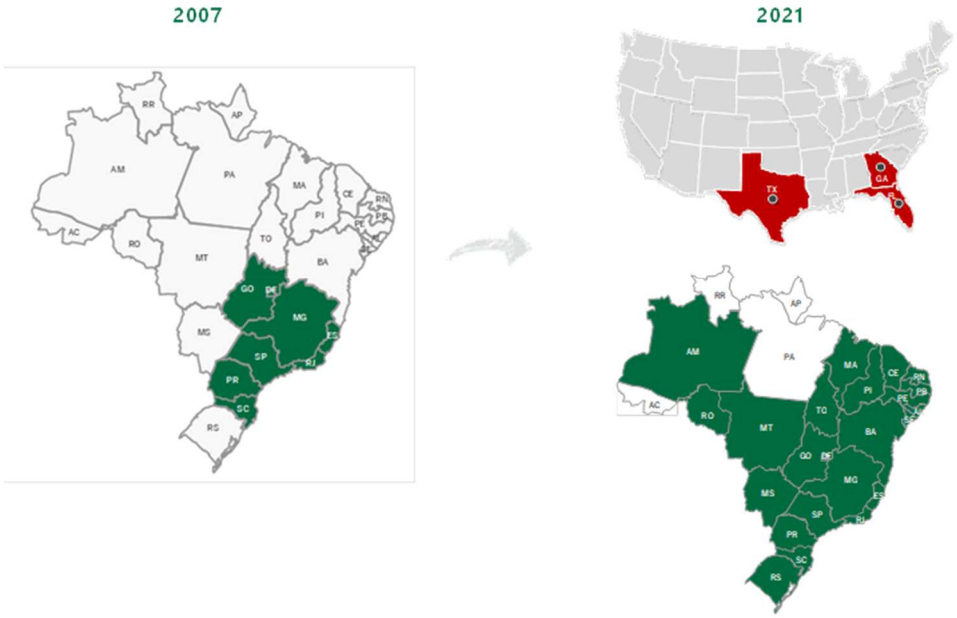
O lançamento da Linha Class, direcionada à parcela do mercado imediatamente acima do programa Minha Casa Minha Vida, que utiliza o funding do SBPE, foi primeiro passo da estratégia de diversificação de produtos e funding e, com isso, foi possível que a MRV reduzisse sua dependência do programa e do funding do FGTS, bem como expandisse sua base de clientes.

Simultaneamente ao lançamento da Linha Class, a MRV revolucionou o mercado mais uma vez, com o lançamento da LUGGO, empresa que oferece empreendimentos projetados e desenvolvidos especificamente para o mercado de aluguel para, posteriormente, serem integralmente vendidos a investidores ou para um Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Com isso, garantimos o acesso a mais uma fonte de funding, além de atender a um público novo, em um mercado até então inexistente no país.

Em 2020, a MRV concluiu a compra da AHS, uma companhia norte americana especializada na construção de imóveis residenciais para locação e posterior venda dos empreendimentos. Trata-se de um modelo de negócios similar ao da LUGGO, focada no workforce americano, sediada em Miami e com operações no sul da Flórida, em Dallas, Houston e Atlanta.

A evolução da presença geográfica evidencia o crescimento da MRV ao longo dos anos. Na imagem abaixo, comparando a presença em 7 estados e 35 cidades no ano do IPO. Atualmente a MRV está presente em 163 cidades brasileiras, além do mercado norte americano, onde está presente em 20 cidades na Flórida, Texas e Geórgia.

EVOLUÇÃO DA PRESENÇA GEOGRÁFICA



Com uma plataforma multifunding, que inclui diferentes soluções de moradia, adequadas para cada necessidade e momento de vida de seus clientes, a MRV se tornou uma plataforma habitacional conhecida como MRV&Co, capaz de atender a famílias com renda entre 2 e 11 salários-mínimos.

O ano de 2020 foi marcado pelo maior volume de vendas da história da companhia, atingindo 54 mil vendas brutas no ano. Este expressivo resultado confirma a assertividade da estratégia adotada pela MRV&Co, bem como a força do segmento de habitação econômica e de média renda, especialmente com a nova realidade de juros do país.

Em 2021, a MRV&Co lançou sua nova marca, Sensia, com foco nas principais capitais e regiões metropolitanas do Brasil e no segmento de média renda, destinado às famílias com renda mensal entre R$ 7 mil e R$ 11 mil. A Sensia já está pronta para lançar empreendimentos em seis cidades no ano de 2021. Seus empreendimentos utilizam o mesmo método construtivo das demais linhas de produtos da MRV&Co, como a forma de alumínio e parede de concreto, além de contarem com o repasse na planta das unidades vendidas.

Com um total de R$ 8,1 bilhões (%MRV) em vendas líquidas no ano de 2021, sendo R$ 1,75 bilhão (%MRV) da AHS, nos EUA, a plataforma MRV&Co bateu, pelo segundo ano consecutivo, seu recorde histórico de vendas. Já a Urba totalizou 3.110 unidades vendidas no ano, representando um crescimento de 149% frente ao ano de 2020, superando as expectativas e confirmando a força de sua sinergia com a MRV.

Ainda em 2021, foi firmada uma importante parceria estratégica entre a Luggo e a Brookfield, que prevê a venda de aproximadamente 5.100 unidades, equivalentes a um total de R$ 1,26 bilhão, no decorrer dos próximos anos.

A MRV faz parte do Novo Mercado, segmento que possui os mais altos requisitos de governança corporativa da BM&F Bovespa. Adicionalmente a MRV participa dos principais índices da bolsa brasileira conforme lista a seguir: IBOV, IBRA, IBRX-100, ICO2, ICON, IDIV, IGC-NM, IGCT, IGCX, IMOB, INDX, ISE, ITAG, SMLL. No início de 2017 a MRV passou a integrar a seleta carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE), que qualifica as melhores empresas do ano listadas na BM&FBovespa sob o aspecto da sustentabilidade corporativa, baseada em eficiência econômica, equilíbrio ambiental, justiça social e governança corporativa.

Atualmente, a MRV Engenharia e Participações S.A., presente em 163 cidades e 22 estados brasileiros, além de 20 cidades nos EUA, é uma companhia aberta organizada por prazo indeterminado e devidamente registrada na CVM, com sede em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, e cujo objeto compreende: (i) a administração de bens próprios; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; e (iv) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Medições não contábeis

A Devedora utiliza como medições não contábeis o EBITDA, LTM EBITDA, Margem EBITDA, Dívida Bruta, Dívida Líquida, Alavancagem e Geração de Caixa Acumulada (ano):

Medições não contábeis	Em 31 de março de 2022	Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020
Em R$ milhões, exceto %			
EBITDA	199	1.419	1.007
Margem EBITDA	11,9%	19,9%	15,2%
LTM EBITDA	1.406	1.419	1.007
Dívida Bruta	6.170	5.364	4.652
Dívida Líquida	3.240	2.669	1.904
Alavancagem	2,3x	1,88x	1,89x
Geração de Caixa Acumulado (ano) (1)	(817)	(554)	75

Conciliações entre os valores das medições não contábeis e os valores das demonstrações financeiras auditadas:

Conciliação Medições Não Contábeis	Em 31 de março de 2022 LTM (1)	Em 31 de março de 2022	Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020
Em R$ milhões				
EBITDA				
Lucro Antes do IR e Contribuição Social (LAIR)	1.132	132	1180	761
(+) Depreciação e amortização	128	31	129	112
(-) Resultado Financeiro líquido	(20)	(16)	(39)	(47)
(+) Encargos financeiros incluídos no custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	166	51	148	181
EBITDA	1.406	199	1419	1.007
Receita operacional líquida	7.196	1.675	7.118	6.646
Margem EBITDA	19,5%	11,9%	19,9%	15,2%

(1) O LTM EBITDA e LTM EBITDA Ajustado foi calculado utilizando o período de doze meses (abril de 2021 a março de 2022).

Conciliação Medições Não Contábeis	Em 31 de março de 2022	Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020
Em R$ milhões			
Dívida Líquida			
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures - circulante	588	860	688
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures - não circulante	5.581	4.373	3.964
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures – ativos não circulantes mantidos para venda	-	131	-
Dívida Bruta	**6.170**	**5.364**	**4.652**
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(1.393)	(948)	(1.081)
(-) Títulos e valores mobiliários - circulantes	(1.294)	(1.493)	(1.600)
(-) Títulos e valores mobiliários - não circulantes	(337)	(309)	(14)
(+/-) Instrumentos Financeiros e Derivativos - circulante	56	(22)	-
(+/-) Instrumentos Financeiros e Derivativos – não circulante	38	77	(53)
Dívida Líquida	**3.240**	**2.669**	**1.904**
Patrimônio Líquido	6.577	6.599	6.035
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	**49,3%**	**40,4%**	**31,5%**

Conciliação Medições Não Contábeis	Em 31 de março de 2022	Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020
Em R$ milhões			
Dívida Líquida	**3.240**	**2.669**	**1.904**
LTM EBITDA	**1.406**	**1.419**	**1.007**
Dívida Líquida / LTM EBITDA (Alavancagem)	**2,3x**	**1,88x**	**1,89x**

Motivo pelo qual entendemos que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da condição financeira da Devedora e do resultado de suas operações

EBITDA, Margem EBITDA, e LTM EBITDA

O EBITDA ou LAJIDA é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 04 de outubro de 2012, conforme em vigor ("**Instrução CVM 527**"), conciliada com as demonstrações financeiras da Devedora e consiste no lucro líquido do exercício ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, pelas despesas e custos de depreciação e amortização e pelos encargos financeiros apropriados ao resultado.

A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

O LTM EBITDA significa o EBITDA da Companhia para os doze meses (quatro trimestres) mais recentemente encerrados.

A Devedora utiliza o EBITDA e a Margem EBITDA como indicadores não contábeis, pois a Devedora acredita serem medidas práticas para medir seu desempenho operacional, facilitando a comparabilidade ao longo dos anos da estrutura atual da Devedora, que corresponde a indicadores financeiros utilizados para avaliar

o resultado de uma companhia sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários, itens relevantes que não afetam a sua geração de caixa e outros itens não usuais ou que não são decorrentes de suas operações principais.

Consequentemente, a Devedora acredita que o EBITDA permite uma melhor compreensão não só do desempenho financeiro da Devedora, como também da sua capacidade de cumprir com suas obrigações passivas e obter recursos para suas atividades.

O EBITDA, a Margem EBITDA e o LTM EBITDA não são medidas reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional ou como substitutos do fluxo de caixa como indicador de liquidez da Devedora. Outras companhias podem calcular o EBITDA de forma distinta, não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A Dívida Bruta corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante).

A Dívida Líquida corresponde à Dívida Bruta (total) deduzida dos saldos de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e do saldo líquido (após confrontar ativos, curto e longo prazo, e passivos, curto e longo prazo) de instrumentos financeiros e derivativos. A devedora utiliza a Dívida Líquida como um indicador para medir a capacidade de pagamento do seu endividamento com terceiros com a utilização de recursos próprios.

A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de liquidez ou endividamento definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB, e não possuem significados padrão e não devem ser considerados como substitutos do fluxo de caixa. Outras companhias podem calcular a sua Dívida Líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Alavancagem

Alavancagem corresponde a divisão da Dívida Líquida pelo EBITDA LTM (doze meses).

A Alavancagem não é uma medida de liquidez ou endividamento definida pela prática contábil adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB, e não possui significado padrão e não devem ser considerados como substitutos do fluxo de caixa. Outras companhias podem calcular a sua Alavancagem de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Geração de Caixa MRV Acumulado

A Geração de Caixa Acumulada corresponde ao somatório das variações da Dívida Líquida acumulada que corresponde à diferença entre a Dívida Líquida do exercício anterior e a Dívida Líquida do exercício atual, ajustado por eventos não recorrentes tais como os recebimentos pelo exercício de opções de ações, aportes de capital em controladas em conjunto e controladas, dividendos pagos e recebidos, aquisição de ações em tesouraria. A Devedora utiliza a Geração de Caixa MRV Acumulado como um indicador para medir a capacidade que a operação possui em obter recebimentos superiores aos desembolsos.

A Geração de Caixa Acumulada, tal qual demonstrada na tabela acima não é uma medida de desempenho financeiro reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB, e não possui significado padrão e não devem ser

considerados como substitutos do fluxo de caixa. Outras companhias podem calcular a sua geração de caixa de forma distinta, não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias pela Devedora seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

Características Gerais dos Negócios

Objeto Social

O objeto social da Devedora compreende: (i) a administração de bens próprios e de terceiros; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (iv) a prestação de serviços de consultoria imobiliária; (v) intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e (vi) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Sociedades do Grupo

1. **MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.:** empresa controlada em conjunto, atuando no segmento de empreendimentos residenciais populares, com foco principalmente no Estado do Rio de Janeiro. A Companhia detém 71,14% da MRL.

2. **Prime Incorporações e Construções S.A.:** empresa controlada em conjunto, atuando, também, no segmento de empreendimentos residenciais populares na região Centro-Oeste. A Companhia detém 58,91% de participação na Prime.

3. **Urba Desenvolvimento Urbano S.A.:** empresa controlada pela Companhia voltada para desenvolvimento e comercialização de lotes e áreas urbanizadas em loteamentos residenciais, comerciais e industriais com planejamento sustentável. A Companhia detém 51,19% de participação na Urbamais.

4. **Luggo:** empresa controlada pela Companhia que, via plataforma online, oferece empreendimentos projetados e desenvolvidos especificamente para o mercado de aluguel para que, posteriormente, sejam integralmente vendidos a um Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Com isso, garantimos o acesso a mais uma fonte de funding, além de atender a um público novo, em um mercado até então inexistente no país. A Companhia detém 100% de participação na Luggo.

5. **AHS (MRV US):** empresa, "holding", controlada pela companhia, que atua no desenvolvimento de projetos especificamente voltados para a locação nos Estados Unidos. Nesse modelo de negócios, os empreendimentos são vendidos em sua totalidade para REITs ou outro investidor direto interessado nos imóveis focados no mercado de multifamily nos Estados Unidos. Após a venda, a administração do imóvel pode continuar sob a tutela da AHS, que recebe uma taxa de administração. A Companhia detém 100% do controle da MRV US, que por sua vez, detém 93,5% de participação na AHS Residential, sociedade de responsabilidade limitada responsável pela execução dos projetos, através da AHS Development, "holding", cuja participação da MRV US consiste em 96,9%.

Mercados de Atuação

A Companhia é a maior incorporadora e construtora da América Latina no Segmento de Empreendimentos Residenciais de baixa e média renda, com 42 anos de atuação, presente em 162 cidades. A Devedora, ao longo de sua história, teve como foco, desde sua constituição, a atuação na área de construção de

empreendimentos residenciais populares voltados para a população de baixa e média renda, todavia, ao longo dos últimos anos, a partir da consolidação de Luggo, Urba e AHS (MRV US), o escopo de atuação da Companhia foi ampliado, possibilitando a exploração de novos mercados, ainda inexplorados pelos concorrentes, com novas oportunidades de crescimento.

O mercado de atuação da Devedora se insere na cadeia produtiva da construção, uma das principais bases da economia brasileira e um setor altamente encadeado. As atividades de Devedora são desenvolvidas nos estados de Alagoas, Amazonas, Bahia, Ceará, Espírito Santo, Goiás, Maranhão, Minas Gerais, Mato Grosso do Sul, Mato Grosso, Paraíba, Piauí, Paraná, Pernambuco, Rio de Janeiro, Rio Grande do Norte, Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Sergipe, São Paulo e Tocantins, bem como no Distrito Federal.

No mercado norte americano, as atividades se estendem aos estados de Florida, Texas e Geórgia.

O novo programa habitacional, denominado Casa Verde Amarela (CVA), antigo Minha Casa Minha Vida (MCMV), visa atender cerca de 1,6 milhão de famílias de baixa renda com financiamento habitacional até 2024, comprovando o quão extenso é o mercado endereçável da Devedora, no que tange a sua atuação dentro do âmbito de moradias para pessoas de baixa renda.

Abaixo, segue o orçamento do FGTS (2022 – 2025), totalizando R$ 278 bilhões para financiar habitação de baixa renda.

Orçamento Operacional	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
Habitação	**56,50**	**64,40**	**67,50**	**72,60**	**73,70**
Saneamento Básico	4,00	4,70	5,00	5,00	5,00
Infraestrutura	5,00	6,30	6,30	6,30	6,30
Outros	3,45	3,97	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**68,95**	**79,37**	**78,80**	**83,90**	**85,00**

Com o retorno das taxas de juros a patamares elevados, juntamente com todo o efeito negativo que o processo inflacionário tem sob o setor de construção, por ser extremamente dependente dos financiamentos bancários, a estratégia de diversificação de funding (plataforma habitacional) com posicionamento em diversos mercados, comprovou-se, mais uma vez, assertiva.

A perda de poder de compra da população, de forma geral, no mercado norte americano e brasileiro, demandou que muitas famílias deixem de habitar a casa própria e se voltem para o aluguel, ocasionando uma ampla demanda por ativos da Luggo e AHS (MRV US).

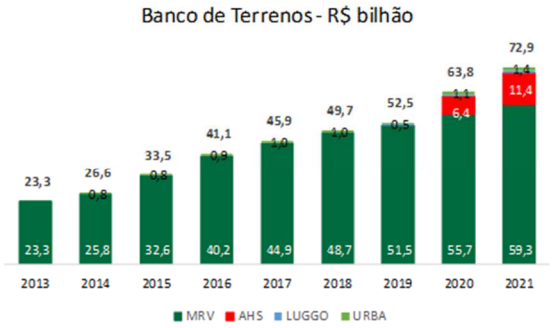
Por fim, a Urba completa o portifólio da MRV&Co, se apresentando mais uma opção de moradia no mercado de habitação econômica brasileiro. Com uma operação eficiente e preços acessíveis, a Urba tem conseguido manter uma elevada margem bruta, mesmo diante do atual cenário macroeconômico desafiador.

Resultados Operacionais

A Devedora tem 42 anos de atuação no mercado de incorporação e construção acredita ter a estrutura operacional adequada para a sua operação visando atender adequadamente as oportunidades proporcionadas pelo mercado.

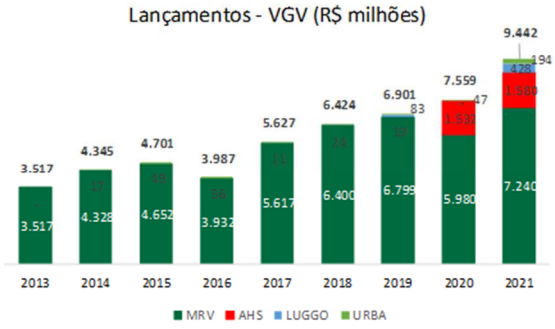
Resultados Operacionais (Banco de Terrenos)

Banco de Terrenos desenvolvido contribui para a estratégia de longo prazo



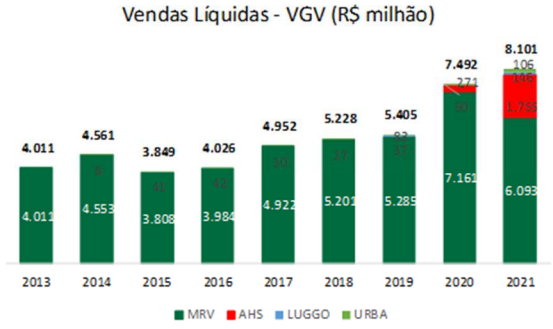
Banco de Terrenos - R$ bilhão					
Período	MRV&Co	MRV	AHS	LUGGO	URBA
2013	23,3	23,3			
2014	26,6	25,8			0,8
2015	33,5	32,6			0,8
2016	41,1	40,2			0,9
2017	45,9	44,9			1,0
2018	49,7	48,7			1,0
2019	52,5	51,5		0,4	0,5
2020	63,8	55,7	6,4	0,6	1,1
2021	72,9	59,3	11,4	0,8	1,4

Resultados Operacionais (Lançamentos)



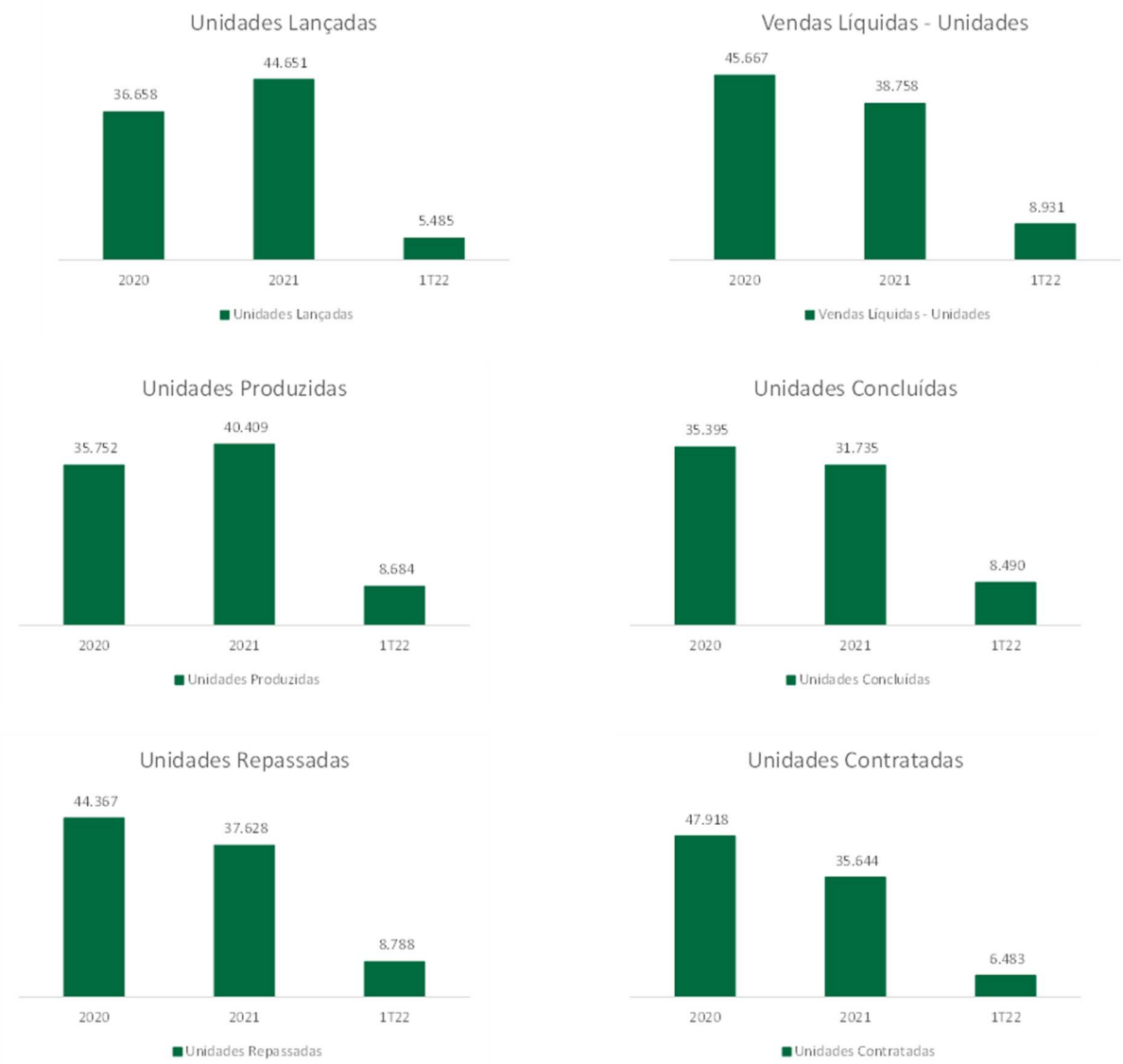
Lançamentos - R$ milhão					
Período	MRV&Co	MRV	AHS	LUGGO	URBA
2013	3.517	3.517			-
2014	4.345	4.328			17
2015	4.701	4.652			49
2016	3.987	3.932			56
2017	5.627	5.617			11
2018	6.424	6.400			24
2019	6.901	6.799		83	19
2020	7.559	5.980	1.532	-	47
2021	9.442	7.240	1.580	428	194

Resultados Operacionais (Vendas Líquidas)



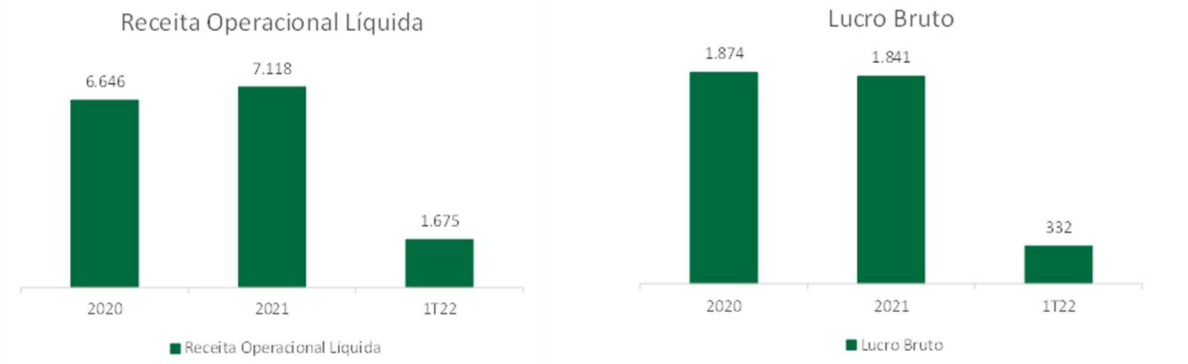
Vendas Líquidas - R$ milhão					
Período	MRV&Co	MRV	AHS	LUGGO	URBA
2013	3.517	3.517			-
2014	4.345	4.328			17
2015	4.701	4.652			49
2016	3.987	3.932			56
2017	5.627	5.617			11
2018	6.424	6.400			24
2019	6.901	6.799		83	19
2020	7.559	5.980	1.532	-	47
2021	9.442	7.240	1.580	428	194

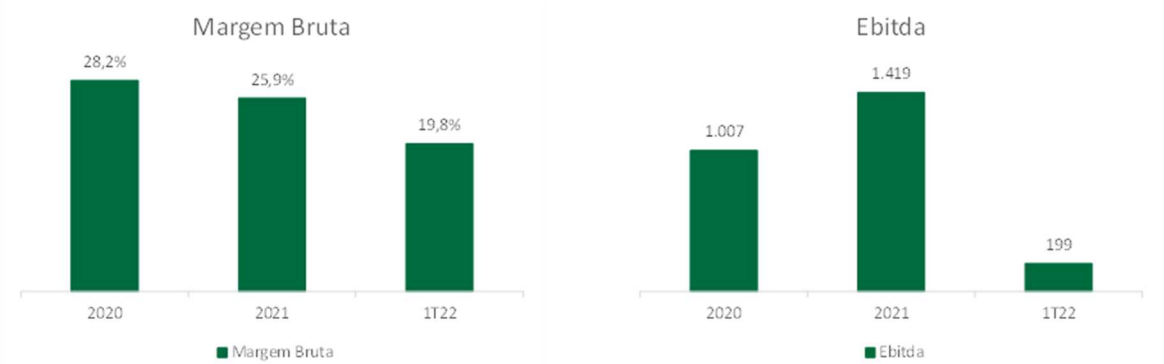
Resultados Operacionais (Unidades- %Cia)

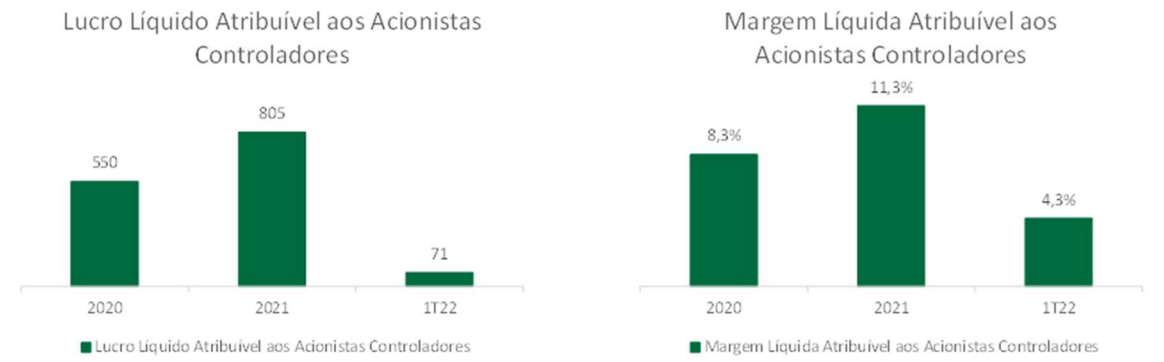


<u>Resultados Financeiros</u>

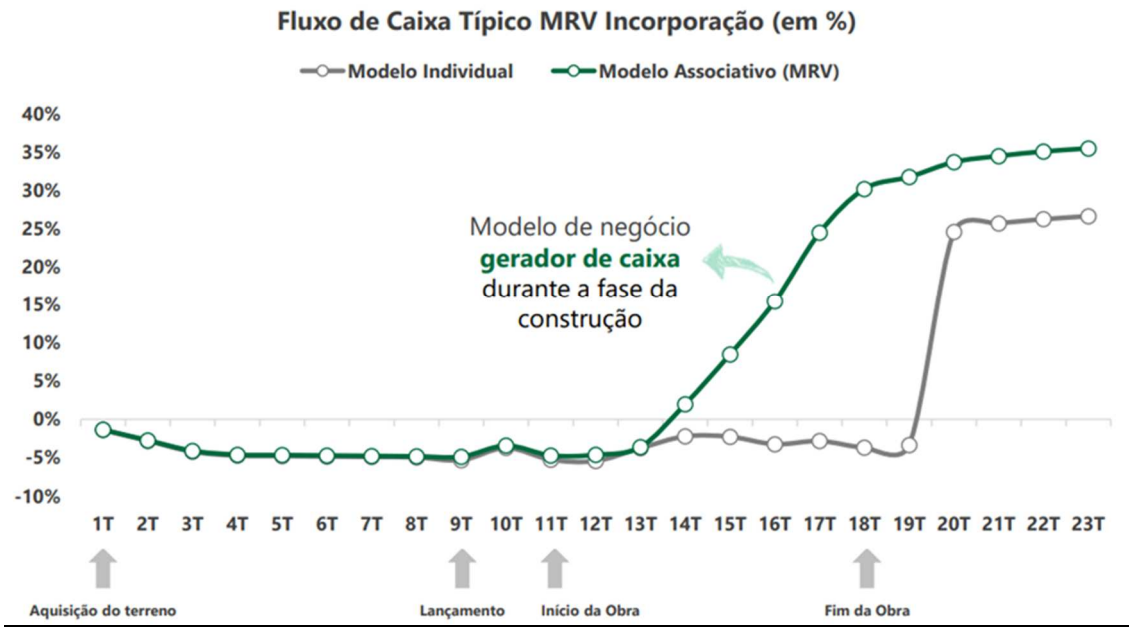
O resultado financeiro da Devedora, considerando (i) Receita Líquida; (ii) Lucro Bruto e Margem Bruta; (iii) EBITDA e (iv) Lucro Líquido atribuído aos acionistas controladores e Margem Líquida atribuída aos acionistas controladores, é o seguinte:







Fluxo de Caixa Típico da Devedora



Cronograma de vencimento da dívida consolidada - (R$ milhões)

Cronograma de vencimento da dívida consolidada - (R$ milhões)

(em R$ milhões)	Financiamento à Construção	Dívida Corporativa	Total
12 meses	140	452	592
13 a 24 meses	222	796	1.018
25 a 36 meses	287	686	972
37 a 48 meses	77	647	724
48 meses em diante	11	1.078	1.089
Dívida Total	**736**	**3.659**	**4.396**

* Não considera os custos de captação

Prazo de Vencimento	Construction Loan (US$ milhares)	Permanent Loan (US$ milhares)	Dívida Corporativa (US$ milhares)	Total (US$ milhares)	Total Convertido (R$ mil)
12 meses	-	-	1.275	1.275	6.042
13 a 24 meses	101.036	-	-	101.036	478.690
25 a 36 meses	43.527	-	107.000	150.527	713.169
37 a 48 meses	-	-	130.000	130.000	615.914
Após 48 meses	-	-	-	-	-
Sub Total	**144.564**	**-**	**238.275**	**382.839**	**1.813.816**
Empréstimos e Financiamentos - ANC Mantidos para Venda				-	-
Total				**382.839**	**1.813.816**

* Não considera os custos de captação

Custo médio ponderado da Dívida da MRV

Dívida em Moeda Nacional (em R$ milhões)	Saldo Devedor mar/22	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
Dívida Corporativa	3.624	83,1%	CDI + 1,39%
Financiamento à Construção (FGTS)	266	6,1%	TR + 8,33%
Financiamento à Construção (SBPE)	470	10,8%	CDI + 2,00%
Total	**4.360**	**100,0%**	**12,53%**

Dívida em Moeda Estrangeira	Vencimento	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor em US$ mil Mar/22	Saldo Devedor Convertido em R$ mil Mar/22
Financiamento à Construção *(modelo Americano análogo ao SFH)*		LIBOR 1M + 2,75% a 3,00%; PRIME + 1,00% a 2,00% e Pré 8,65%	144.564	684.915
Dívida Corporativa		Pré-fixada 2,50% a 5,94%	238.275	1.128.901
Custo de Captação			(906)	(4.294)
Total			**381.933**	**1.809.522**

Concorrentes

Principais concorrentes no mercado de atuação da Devedora

O mercado de incorporação brasileiro é extremamente pulverizado e a dispersão geográfica da MRV&Co é única dentre as incorporadoras nacionais, de forma que os principais concorrentes da são os players locais

de cada uma de nossas praças de atuação. Em algumas das cidades em que atuamos, enfrentamos concorrência de companhias listadas na B3, como Cury, Direcional e Tenda.

Os Estados Unidos possuem um mercado imobiliário ainda maior e mais pulverizado que o brasileiro, de modo que nenhuma companhia se caracterize como o principal concorrente da AHS, que enfrenta a concorrência dos players locais em suas praças de atuação.

Condições de Competição nos Mercados

A grande pulverização do mercado imobiliário proporciona uma ampla e acirrada competição. De maneira geral, a Companhia possui dois tipos de concorrentes, sendo estes, empresas listadas na B3 e pequenas empresas de atuação local. As empresas do primeiro grupo estão preponderantemente, mas não somente, localizadas nas grandes metrópoles e atuam no segmento de empreendimentos residenciais baixo, médio e alto padrão. As empresas do segundo grupo são pouco capitalizadas, tendo acesso limitado a financiamentos e possuem menor volume de operação, oferecendo concorrência em regiões ou cidades específicas.

Ter o controle dos projetos, com tecnologia e processos avançados visando uma produção de escala industrial, permitiu à Devedora manter sua estratégia de diversificação geográfica, concentrando suas operações em regiões e cidades de forte crescimento e menor concorrência no segmento econômico.

A Devedora acredita que sua eficiência, experiência específica e constante busca por aprimoramento e inovação deverão ser capazes de manter e/ou aumentar sua competitividade.

Os principais fatores de diferenciação incluem preço, localização, disponibilidade e condições de financiamento, padrão de acabamento das unidades, qualidade dos materiais utilizados na obra, reputação, histórico de cumprimento dos prazos das obras, capitalização e a existência de uma ampla gama de negócios, representados pelas subsidiárias da Companhia, que permitem à Devedora performar em diferentes contextos, sob condições macroeconômicas diversas.

Relacionamento com clientes

Principais Clientes

A atual plataforma habitacional mantida pela MRV&Co, que agrega tanto os negócios de incorporação como locação e loteamento, não conta com um cliente específico, que seja o provedor de parte considerável do faturamento da companhia. Diante da lógica de plataforma habitacional, cada uma das sociedades do grupo tem como foco um tipo de cliente específico.

MRV, PRIME e MRL são incorporadoras e construtoras focadas no cliente final, público de baixa e média renda, que ganha entre dois e onze salários-mínimos, em sua maior parte pessoas físicas com objetivo de adquirir um imóvel para moradia.

A URBA, sociedade do grupo voltada para o negócio de loteamento, tem como principais clientes pessoas físicas de baixa renda, que adquirem para morar.

Diferente das outras sociedades anteriormente citadas, os negócios de locação, Luggo no Brasil e AHS nos Estados Unidos, têm como clientes fundos de investimento imobiliários (FIIs e REITs, respectivamente) focados em imóveis residenciais e investidores diretos variados. Em 30 de dezembro de 2021, foi fechado um Acordo de Investimentos entre MRV Engenharia e Participações S.A (MRVE3) e BPG IV Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, veículo de investimentos da Brookfield Asset Management, que contempla a aquisição de 5.100 unidades Luggo, equivalentes a um VGV (valor geral de

vendas) de R$ 1,26 bilhão. O veículo de investimentos supracitado tem também a preferência na aquisição de quaisquer empreendimentos Luggo que venham a ser lançados nos próximos anos.

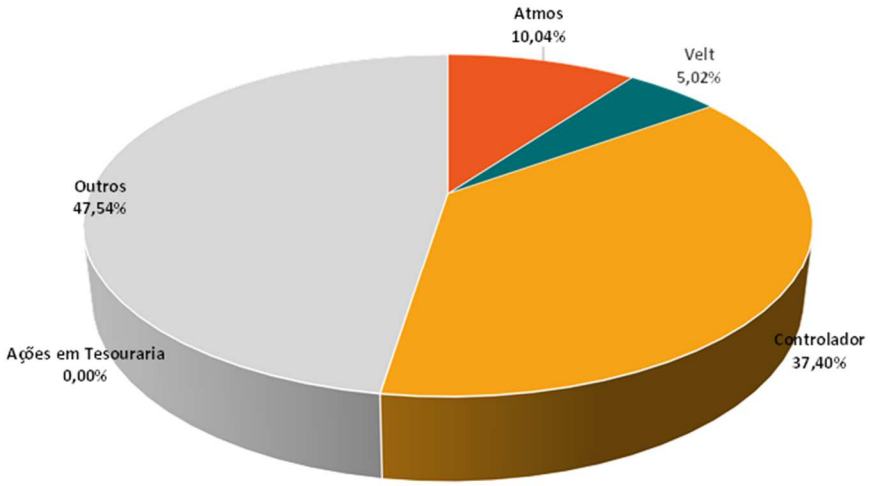
Experiência prévia em operações de securitização

A Devedora possui a seguinte experiência em operações de securitização:

Operação de Securitização	Recebíveis vinculado à operação de securitização
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2010-188ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela Devedora
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 63ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela Devedora
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 21ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela Devedora
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 75ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela PRIME
Certificado de Recebíveis Imobiliários da 85ª série da 4ª emissão da Gaia Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de um financiamento imobiliário concedido pelo Banco Modal, por meio de uma CCB.
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 79ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela Devedora
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 86ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela Devedora
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92 e 93ª séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora SA	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela Devedora
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada - MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 82ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada - URBA
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 91ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 10ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada - MRV
Certificado de Recebíveis Imobiliários da 84ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de um financiamento imobiliário concedido pelo Banco Votorantim, por meio de uma CCB emitida pela MRL
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 113ª série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 13ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada - MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 114ª série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada – URBA
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 7ª emissão da Vert Companhia Securitizadora	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 14ª Emissão de Debêntures, para colocação privada – MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 379ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 19ª Emissão de Debêntures, para colocação privada – MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 442ª série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 21ª Emissão de Debêntures, para colocação privada – MRV

Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Devedora

Organograma dos principais acionistas da Devedora:



Informações sobre o capital social:

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	**Capital Emitido**				
07/01/2022	4.974.770.151,06		483.232.789	0	483.232.789
Tipo de capital	**Capital Subscrito**				
07/01/2022	4.974.770.151,06		483.232.789	0	483.232.789
Tipo de capital	**Capital Integralizado**				
07/01/2022	4.974.770.151,06		483.232.789	0	483.232.789
Tipo de capital	**Capital Autorizado**				
19/04/2019	7.000.000.000,00		0	0	0

Administração da Emissora

A Administração da Devedora é exercida por um Conselho de Administração e uma Diretoria Executiva. Adicionalmente, a Devedora possui um Conselho Fiscal e comitês de assessoramento ao Conselho de Administração.

Cinco principais fatores de risco da Devedora

Os principais Fatores de Risco relativos à Devedora estão descritos na Seção "Riscos Relacionados à Devedora e aos Negócios da Devedora" na página [•] deste Prospecto.

CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA E IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS

[NOTA LDR: MRV, FAVOR REVISAR E ATUALIZAR AS INFORMAÇÕES ABAIXO]

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos, financiamentos e debêntures circulante e não circulante e patrimônio líquido em 31 de março de 2022 e indicam (i) na coluna "Efetivo", a posição naquela data; e (ii) na coluna "Ajustado", a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$534 milhões, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto. Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos no valor de R$ 550.000.000,00 (trezentos milhões de reais), deduzidos dos custos da Oferta no valor de R$16 milhões, perfazendo o recurso líquido no montante de R$534 milhões.

As informações abaixo referentes à coluna "Efetivo", foram extraídas das informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2022, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e IAS34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil registradas na CVM.

Capitalização	**Em 31 de março de 2022**	
	Efetivo	**Ajustado (2)**
	(em milhões de R$)	
Empréstimos, financiamentos e debêntures Circulante	588	[423]
Empréstimos, financiamentos e debêntures – Não Circulante	5.581	6.116
Total do Patrimônio Líquido	6.577	6.577
Total da Capitalização(1)	12.747	13.281

(1) A capitalização total é a soma dos empréstimos e financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) com o patrimônio líquido da Devedora. Ressalta-se que esta definição pode variar de acordo com outras sociedades.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos no valor de R$550 milhões, deduzidos dos custos da Oferta no valor de R$16 milhões, perfazendo o recurso líquido no montante de R$534 milhões.

Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (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 dos estoques, prazo médio de cobrança, prazo médio de pagamento e giro dos ativos permanentes; (ii) no índice de endividamento de cobertura de juros; ou (iii) nos índices de lucratividade de margem bruta, margem operacional, margem líquida, retorno sobre o patrimônio líquido, lucro básico por ação e índice de preço/lucro.

Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta"), de forma individualizada, impactarão (i) os índices de liquidez de capital circulante líquido, corrente e seca; (ii) o índice de atividade de giro do ativo total; (iii) o índice de endividamento geral; e (iv) o índice de lucratividade de retorno sobre o ativo total.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos nos parágrafos anteriores calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora relativas ao

trimestre findo em 31 de março de 2022, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e IAS34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil registradas na CVM, e, na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na oferta, no montante de R$ 534 milhões, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R$ 16 milhões de reais, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta". Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos no valor de R$550 milhões, deduzidos dos custos da Oferta no valor de R$16 milhões, perfazendo o recurso líquido no montante de R$550 milhões.

Índices de Liquidez

Índices de liquidez	**Em 31 de março de 2022**	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após captação de recursos(4)**
Ativo circulante (R$ milhões)	10.029	10.563
Passivo circulante (R$ milhões)	3.702	3.702
Capital Circulante Líquido (R$ milhões) (1)	**6.326**	**6.861**
Ativo circulante (R$ milhões)	10.029	10.563
Passivo circulante (R$ milhões)	3.702	3.702
Liquidez Corrente(2)	**2,7**	**2,9**
Ativo circulante (R$ milhões)	10.029	10.563
(-) Estoques circulante (imóveis a comercializar) (R$ milhões)	4.448	4.448
Ativo circulante menos estoques circulante (R$ milhões)(3)	**5.581**	**6.115**
Passivo circulante (R$ milhões)	3.702	3.702
Liquidez Seca(4)	**1,5**	**1,7**

(1) O capital circulante líquido corresponde ao ativo circulante subtraído do passivo circulante da Devedora.
(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.
(3) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão (i) do ativo circulante subtraído dos estoques (imóveis a comercializar) circulante pelo (ii) passivo circulante da Devedora.
(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R$534 milhões, que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Atividade

Índices de Atividade	**Em 31 de março de 2022**	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após captação de recursos(3)**
Estoques (imóveis a comercializar-circulante) - 31/03/2022 (R$ milhões)	4.448	4.448
Estoques (imóveis a comercializar-não circulante) - 31/03/2022 (R$ milhões)	4.656	4.656
Estoque de terrenos (circulante + não circulante) 31/03/2022 (R$ milhões)	(5.845)	(5.845)
Estoques (imóveis a comercializar) - 31/03/2022 (R$ milhões)	**9.103**	**9.103**
LTM Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados(4)	5.468	5.468
Prazo Médio de Estocagem (1)	**607,7**	**607,7**
Receita operacional líquida (R$ milhões)	1.675	1.675
Ativo total (R$ milhões)	20.892	21.426
Giro do ativo total(2)	**0,08**	**0,08**

(1) O prazo médio de estocagem corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo de estoques em 31 de março de 2022 pelo (ii) LTM dos custos dos imóveis vendido e dos serviços prestados; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias do período de 12 meses (365 dias) da Devedora.

(2) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita operacional líquida pelo ativo total da Devedora em 31 de março de 2022.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R$534 milhões que a Devedora estima receber na Oferta.

(4) O LTM dos custos dos imóveis vendido e dos serviços prestados é calculado utilizando o período de doze meses (abril de 2021 a março de 2022).

Índices de Endividamento

Índices de Endividamento	**Em 31 de março de 2022**	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após captação de recursos(2)**
Passivo circulante (R$ milhões)	3.702	3.702
Passivo não circulante (R$ milhões)	10.613	11.148
Passivo circulante + passivo não circulante	14.316	14.850
Ativo total (R$ milhões)	20.892	21.426
Índice de endividamento geral (1)	**0,69**	**0,69**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R$ 534 milhões que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade

Índices de Lucratividade	**Em 31 de março de 2022**	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após captação de recursos(7)**
Lucro bruto do exercício (R$ milhões)	78	78
Receita operacional líquida (R$ milhões)	1.675	1.675
Margem bruta(1)	**19,8%**	**19,8%**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social (R$ milhões)	116	116
Receita operacional líquida (R$ milhões)	1.675	1.675
Margem operacional(2)	**6,9%**	**6,9%**
Lucro líquido do exercício (R$ milhões)	78	78
Receita operacional líquida (R$ milhões)	1.675	1.675
Margem líquida(3)	**4,7%**	**4,7%**
Lucro líquido do exercício (R$ milhões)	78	78
Patrimônio Líquido (R$ milhões)	6.577	6.577
Retorno sobre o Patrimônio Líquido (4)	**1,2%**	**1,2%**
Lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas controladores (R$ milhões)	71	71
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	483.208	483.208
Lucro por ação básico (em R$)(5)	**0,148**	**0,148**
Preço da ação (R$ em reais)	12,85	12,85
Lucro por ação de 12 meses	1,53	1,53
Índice preço/lucro(6)	**8,39**	**8,39**

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida do trimestre findo em 31 de março de 2022 da Devedora.

(2) A margem operacional corresponde ao quociente da divisão do lucro antes dos juros, imposto de renda e da contribuição social pela receita operacional líquida do trimestre findo em 31 de março de 2022 da Devedora.

(3) A margem líquida é calculada por meio da divisão do lucro líquido pela receita operacional líquida do trimestre findo em 31 de março de 2022 da Devedora.

(4) O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado através da divisão do lucro líquido do trimestre findo em 31 de março de 2022 pelo patrimônio líquido da Devedora.

(5) O lucro por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do trimestre atribuído aos acionistas controladores pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

(6) O índice preço/lucro é dado pela divisão do preço da ação em 31 de março de 2022, conforme fechamento do pregão da B3 naquela data, pelo lucro por ação dos últimos 12 meses da Devedora.

(7) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R$534 milhões que a Devedora estima receber na Oferta.

RELACIONAMENTOS

[NOTA LDR: COORDENADORES, SECURITIZADORA E MRV, FAVOR VALIDAR/ATUALIZAR INFORMAÇÕES ABAIXO. AGUARDANDO ENVIO DE DOCUMENTO EM APARTADO PREENCHIDO PELOS COORDENADORES, ENVIADO EM 11.05, COM AS INFORMAÇÕES ABAIXO]

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão. Dessa forma, na data deste Prospecto, não há quaisquer operações entre os Coordenadores e/ou seus respectivos conglomerados econômicos, a Devedora e a Emissora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora; e (iii) à eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Emissora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação da Emissora.

O Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Coordenador Líder e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Emissora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Emissora.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Emissora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária de sua Oferta.

A Emissora poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades de seu grupo econômico.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

[•].

Não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária líder da Oferta.

A Devedora poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Devedora e de sociedades de seu grupo econômico.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Demonstrativos dos Custos da Oferta – Comissões e Despesas" na página [•] deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Entre o Itaú BBA e a Emissora

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora; e (iii) à eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não obstante, o Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Emissora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação da Emissora.

O Itaú BBA e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Itaú BBA e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Emissora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Emissora.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Emissora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA ou seu conglomerado econômico.

Entre o Inter DTVM e a Emissora

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora; e (iii) à eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Inter DTVM e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, a Inter DTVM e a Emissora possuem alguns controladores e membros do conselho de administração em comum. .

A Inter DTVM poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com a Inter DTVM ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de

banco de investimento necessárias à condução das atividades da Emissora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação da Emissora.

A Inter DTVM e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

Não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária de sua Oferta.

A Emissora poderá, no futuro, contratar o Itaú BBA ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades de seu grupo econômico.

Não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Inter como instituição intermediária de sua Oferta.

A Emissora poderá, no futuro, contratar o Inter ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades de seu grupo econômico.

Entre o Itaú BBA e a Devedora

Além do relacionamento relativo à Oferta e à prestação de serviços no curso ordinário dos seus negócios, o Itaú BBA e seu respectivo conglomerado econômico são credores da Devedora nas operações financeiras descritas abaixo:

- Operações de Derivativos (SWAP) com notional de aproximadamente R$1.2 bilhões e exposição de aproximadamente R$68.1 milhões, divididos em 4 contratos, emitidos entre 19 de fevereiro de 2021 e 17 de janeiro de 2022 detidas hoje na carteira comercial. Vencimentos entre de 18 de fevereiro de 2026 e 15 de fevereiro de 2029 com a empresa MRV ENGENHARIA, CNPJ/ME 08.343.492/0001-20 e 1 Operação de Derivativos (SWAP) com notional de aproximadamente R$1.7 milhões e exposição de aproximadamente R$4.6 mil, emitidos entre 18 de março de 2016 detida hoje na carteira comercial com vencimento em 06 de março de 2023 com a empresa URBA DESENVOLVIMENTOS, CNPJ/ME 10.571.175/0001-02.
- 06 Operações de LOAN com a empresa MRV US HOLDINGS CORPORATION – CGI: 900.033.980 com saldo devedor em aberto de aproximadamente de R$1.16 bilhões, contratadas entre 21 de fevereiro de 2020 e 22 de fevereiro de 2022; com vencimento entre 21 de fevereiro de 2025 e 18 de fevereiro de 2026 e taxa das últimas operações de 3,98%aa e 4,37% a.a.
- 02 Operações de Fiança com a empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES – CNPJ/ME: 08.434.492/0001-20 com notional de aproximadamente R$206 mil, emitidas em 27 de agosto de

2021 e 29 de outubro de 2022; com vencimento em 29 de agosto de 2022 e 15 de dezembro de 2022, com taxa de 1,5%aa e 2,1%aa respectivamente.

- O Grupo MRV possui contratos de Cobrança, Conta Corrente, DAV, Folha de pagamentos, Rede, Sispag e Tributos com volumetria média mensal de aproximadamente R$2 bilhões.
- O Grupo MRV possuí hoje o montante de R$ 2MM aplicado em compromissadas.
- O Grupo MRV possui hoje aproximadamente R$968MM em reais do fundo Itau Maximiza - anexa a planilha com os cotistas.
- Operações de CRI com risco Itaú aproximado de R$144MM, divididos em dois, emitidos em 15 de abril de 2021 (21D0001232) com taxa de 5,4328% - Rentabilidade taxa IPCA, periodicidade mensal, juros variáveis e 15 de fevereiro de 2022 (22B0006022) com taxa de 6,5954% - Rentabilidade taxa IPCA, periodicidade mensal, juros variável, detidas hoje na carteira comercial. Vencimentos em 17 de abril de 2031, 04 de julho de 2025.
- Operação de Debenture no volume total equivalente a aproximadamente R$60 milhões, emitido em 06 de junho de 2018 (URBS12), detidas hoje na carteira comercial. Vencimentos em 06 de junho de 2023, taxas de DI + 1,22% com a empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO.

Não obstante, o Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação da Devedora.

O Itaú BBA e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Itaú BBA e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Devedora.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA ou seu conglomerado econômico.

Entre o Inter DTVM e a Devedora

[O Banco Inter S.A., sociedade controladora da Inter DTVM, foi fundado em setembro de 1994, pela Devedora. Na data deste Prospecto, o acionista controlador do Banco Inter S.A. é o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza, o qual possui, aproximadamente, [56,40]% das ações ordinárias de emissão do Banco Inter S.A., representado por [28.630.157] ações ordinárias, e, aproximadamente, [8,67]% das ações preferenciais de emissão do Banco Inter S.A., representado por [4.388.572] ações preferenciais. Na data deste Prospecto, o acionista controlador da Devedora também é o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza, o qual possui, aproximadamente, [32,66]% das ações ordinárias de emissão da Devedora, representado por [145.069.345] ações ordinárias.

Além disso, na data deste Prospecto, a Devedora e o Banco Inter S.A. possuem o mesmo presidente do conselho de administração, o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza, e mais um membro do conselho de administração em comum, o Sr. Leonardo Guimarães Corrêa.

Além do relacionamento relativo à Oferta, à prestação de serviços no curso ordinário dos seus negócios e ao relacionamento societário descrito acima, a Inter DTVM e seu respectivo conglomerado econômico são credores da Devedora nas operações financeiras descritas abaixo:

- Em 17 de maio de 2019, a Devedora possui investimentos em CDB Pós Fixado com liquidez diária emitido pelo Banco Inter S.A., no valor total de R$ 16.076.742,49, com taxa de 105% do CDI e com vencimento em 30 de maio de 2019. Não existem garantias aplicáveis a este investimento.
- Em 17 de maio de 2019, a Devedora possui investimentos em CDB Pós Fixado com liquidez diária emitido pelo Banco Inter S.A., no valor total de R$ 5.979.228,01, com taxa de 105% do CDI e com vencimento em 30 de maio de 2019. Não existem garantias aplicáveis a este investimento.
- Em 17 de maio de 2019, a Devedora é a única cotista do Inter MRV Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado, o qual é gerido pela Inter DTVM, com investimento no valor de R$132.809.164,85, com taxa de administração de 0,13% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do fundo e com rentabilidade de 2,50% acumulado desde a constituição do fundo, em 26 de dezembro de 2018 até 17 de maio de 2019. O investimento não possui prazo de duração definido. Não existem garantias aplicáveis a este investimento.

Não obstante, a Inter DTVM poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com a Inter DTVM ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação da Devedora.

A Inter DTVM e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Inter DTVM ou seu conglomerado econômico.]

Entre a Emissora e a Devedora

Além do relacionamento decorrente desta Oferta, não há qualquer relacionamento entre a Emissora e a Devedora ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Devedora ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, bem como não existe qualquer conflito de interesse.