



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 463ª E 464ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**



TRUE SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Emissora

celebrado com

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
na qualidade de Agente Fiduciário

Datado de 16 de setembro de 2021

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES	3
2.	REGISTROS E DECLARAÇÕES	31
3.	OBJETO E CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	32
4.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	34
5.	SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	47
8.	DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	67
9.	REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	72
10.	AGENTE FIDUCIÁRIO.....	75
11.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	83
12.	ASSEMBLEIA GERAL	85
13.	DESPESAS.....	88
14.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	93
15.	PUBLICIDADE	98
16.	FATORES DE RISCO	99
17.	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	108
18.	NOTIFICAÇÕES	110
19.	FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	111
	ANEXO I – FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRI	114
	ANEXO II – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA	122
	ANEXO III – DESCRIÇÃO DAS CCI	123
	ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO	131
	ANEXO V – DECLARAÇÃO DA EMISSORA	132
	ANEXO VI – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	133
	ANEXO VII – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITOS DE INTERESSE.....	134
	ANEXO VIII – EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	135
	ANEXO IX – CRONOGRAMA INDICATIVO	136
	ANEXO X – LISTA DE DESPESAS REEMBOLSÁVEIS.....	140
	ANEXO XI – DECLARAÇÃO DA EMISSORA RELATIVA ÀS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO	146
	ANEXO XII – DECLARAÇÃO DA DEVEDORA RELATIVA À DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	147

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 463ª E 464ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizedora"); e

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

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, sl. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante" e, quando em conjunto com a Emissora, "Partes", ou, individual e indistintamente, "Parte")

Firmam o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 463ª e 464ª Séries da 1ª Emissão da True Securitizedora S.A.*, que prevê a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, nos termos da Lei 9.514, da Lei 10.931 e da Instrução CVM 414, de acordo com as cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

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

"Ações Oneradas"

A totalidade das ações de emissão da Devedora, de titularidade da WTS, que correspondem a 100% (cem por cento) do capital social total e votante da Devedora, incluindo, mas não se limitando aos Rendimentos (conforme definido abaixo), a serem alienadas fiduciariamente à Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias, para garantir as Obrigações Garantidas;

<u>“AGE da Devedora”</u>	A Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 16 de setembro de 2021, na qual foram deliberadas e aprovadas (i) a Emissão das Debêntures, nos termos da Lei das Sociedades por Ações; (ii) a Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (iii) a constituição das Garantias, nos termos dos Contratos de Garantia; e (iv) a prática de todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na Escritura de Emissão pela Diretoria da Devedora, cuja ata foi devidamente formalizada e está em fase de registro perante a JUCESP;
<u>“Agente Fiduciário”</u> <u>“Instituição Custodiante”</u>	ou SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, sl. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01;
<u>“Alienação Fiduciária de Participações Societárias”</u>	A alienação fiduciária a ser constituída pela Devedora, sobre 100% (cem por cento) das Quotas Oneradas, e pela WTS, sobre 100% (cem por cento) das Ações Oneradas, o que inclui os respectivos Rendimentos, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil;
<u>“Alterações Permitidas”</u>	Tem o significado atribuído à expressão no inciso (xxiii) da Cláusula 7.1.1 da Escritura;
<u>“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”</u>	A amortização extraordinária facultativa das Debêntures, a ser realizada nas hipóteses descritas na Escritura e na Cláusula 4.9.9 deste Termo de Securitização;
<u>“Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI”</u>	A amortização extraordinária facultativa dos CRI em decorrência do recebimento, pela Emissora, de recursos oriundos da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures;
<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures”</u>	A amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, a ser realizada através da totalidade do Fluxo de Caixa Disponível e em decorrência dos eventos descritos na

Cláusula 4.6.2 da Escritura e da Cláusula 4.9.2 deste Termo de Securitização;

“Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI” A amortização extraordinária obrigatória dos CRI em decorrência do recebimento, pela Emissora, de recursos oriundos da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures;

“Amortização Programada das Debêntures” A amortização mensal das Debêntures, a ser realizada a partir do encerramento do Período de Carência, nas datas e com base nos percentuais de amortização previstos no Fluxo de Pagamentos das Debêntures previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão;

“Amortização Programada dos CRI” A amortização mensal dos CRI, a ser realizada a partir do encerramento do Período de Carência, nas datas e com base nos percentuais de amortização constantes do Fluxo de Pagamentos dos CRI previsto no Anexo I ao presente Termo de Securitização;

“ANBIMA” A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“Assembleia Geral de Titulares de CRI” Qualquer assembleia geral de Titulares de CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização;

“Assembleia Geral de Titulares de Debêntures” Qualquer assembleia geral de titulares de Debêntures, convocada e instalada nos termos da Escritura de Emissão;

“B3” Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** - Balcão B3, companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira;

“BACEN” O Banco Central do Brasil;

<u>“Banco Depositário”</u>	BANCO ARBI S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Niemeyer, nº 2, Térreo-parte, Leblon, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 54.403.563/0001-50 e/ou o Santander, conforme o caso, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos;
<u>“Banco Liquidante”</u>	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, nº100- Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora;
<u>“Boletim de Subscrição das Debêntures”</u>	O boletim de subscrição das Debêntures formalizado conforme modelo constante no Anexo VI à Escritura de Emissão;
<u>“Boletim de Subscrição dos CRI”</u>	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita;
<u>“CAPEX”</u>	O montante total a ser despendido com investimentos de capital necessários para a implantação dos Empreendimentos Alvo, incluindo obras civis, montagem eletromecânica e comissionamento, de forma que os Empreendimentos Alvo estejam aptos para funcionamento e em boa condição de funcionamento, conforme atestado pela Devedora;
<u>“CCI”</u>	A CCI nº 1 e a CCI nº 2, quando referidas em conjunto;
<u>“CCI nº 1”</u>	A Cédula de Crédito Imobiliário integral nº 01, sem garantia real, em série única, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários da Primeira Série, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI;
<u>“CCI nº 2”</u>	A Cédula de Crédito Imobiliário integral nº 02, sem garantia real, em série única, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários da Segunda Série,

emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI;

<u>“Cessão Fiduciária de Direitos”</u>	A cessão fiduciária dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, dos Direitos Contas Vinculadas e das Contas Vinculadas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos;
<u>“CFC”</u>	O Conselho Federal de Contabilidade;
<u>“CNPJ/ME”</u>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>“CPC”</u>	O Comitê de Pronunciamentos Contábeis;
<u>“Código Anbima”</u>	É o “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários”, em vigor na data deste Termo de Securitização;
<u>“COFINS”</u>	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
<u>“Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo”</u>	Significa, cumulativamente, conforme atestado pela Securitizadora mediante o recebimento, de forma satisfatória, da notificação de que trata a Cláusula 4.14.10 deste Termo de Securitização: (i) a conclusão efetiva das obras civis e das instalações de todos os Empreendimentos Alvo; (ii) a obtenção de autorizações para despacho de energia de todos os Empreendimentos Alvo; (iii) a quitação de passivos decorrentes de todos os Contratos de EPC; (iv) a geração de energia por todos os Empreendimentos Alvo consistente com o Estudo Solar ao longo dos últimos 12 (doze) meses da apuração; (v) o cumprimento do ICSD Mínimo; (vi) a adimplência de todos os Contratos dos Empreendimentos Alvo; (vii) a comprovação da emissão de Novas Ações e/ou Novas Quotas (conforme definidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias), em montante correspondente ao valor total do <i>Equity Upfront</i> , nos termos do inciso (ii) da Cláusula 3.2.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias; e (viii) o envio, à Securitizadora, de comprovação dos respectivos “de acordo” de todos os Clientes com relação ao conteúdo

das notificações encaminhadas pelas respectivas fiduciárias aos Clientes, na forma constante do Anexo III ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos.

“Conta Centralizadora”

A conta corrente nº 56252-6, Agência 0350, no Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, pertencente ao Patrimônio Separado, na qual a Emissora receberá e manterá os recursos pertencentes ao Patrimônio Separado;

“Conta de Execução dos Empreendimentos Alvo”

Significa a conta corrente nº 94530-1, Agência 0192, no Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Devedora;

“Contas Vinculadas”

Significa as contas correntes, de titularidade da SPE Rouxinol, da SPE Araucária e da SPE Marina, a serem abertas no Banco Depositário; nos termos dos Contratos de Conta Vinculada;

“Contratos de Conta Vinculada”

Os *Contratos de Conta Corrente Vinculada e Outras Avenças*, celebrados entre SPE Rouxinol, a SPE Araucária, a SPE Marina e a WTS, individualmente, a Emissora e o Banco Depositário;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias”

O *“Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantia”*, celebrado entre a Emissora, a Devedora, as SPEs e a WTS, em 16 de setembro de 2021;

“Contrato de Arrendamento Rouxinol”

Significa o *“Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento de Central Geradora de Energia Solar”*, celebrado entre a WTS, a SPE Rouxinol e a Tim, em 13 de novembro de 2020;

“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos”

O *“Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos em Garantia”*, celebrado entre as SPEs, a Emissora, a WTS, a SPE Marina e a Devedora, em 16 de setembro de 2021;

“Contratos de Comodato Diamante”

Significa os *“Contratos de Comodato de Imóvel com Locação de Equipamentos de Sistema de Geração de*

Energia”, celebrados entre a SPE Diamante e a Raia Drogasil, em 9 de setembro de 2019, conforme aditados em 1º de julho de 2020;

“Contratos de EPC”

Significa, em conjunto, os contratos celebrados entre as SPEs e os fornecedores, em relação a cada Empreendimento Alvo, tendo como objeto o fornecimento de atividades de engenharia, gestão e construção, bem como o desenvolvimento de projetos técnicos e todas as suas aprovações e licenciamentos aplicáveis, incluindo, sem limitação, a compra de equipamentos e materiais, a contratação de mão de obra, e a montagem e preparação para o início da operação do Empreendimento Alvo;

“Contratos de Garantia”

O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos e o Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias, quando referidos em conjunto;

“Contrato de Locação Araucária”

Significa o *“Instrumento Particular de Locação Atípica de Usina Solar Fotovoltaica”*, celebrado entre a SPE Araucária e o Santander, em 13 de dezembro de 2019, conforme aditado em 13 de julho de 2020;

“Contrato de Locação Coqueiro”

Significa o *“Contrato de Locação de Imóvel com Locação de Equipamentos de Sistema de Geração de Energia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a SPE Coqueiro e a Raia Drogasil;

“Contratos dos Empreendimentos Alvo”

Significa, em conjunto, os Contratos do Empreendimento Diamante, os Contratos do Empreendimento Coqueiro, os Contratos do Empreendimento Rouxinol e os Contratos do Empreendimento Araucária;

“Contratos do Empreendimento Araucária”

Significa, em conjunto: **(i)** o *“Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Energia Elétrica”*; **(ii)** o *“Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento de Central Geradora de Energia Solar”*; **(iii)** o Contrato de Locação Araucária; **(iv)** o *“Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção”*; e/ou **(v)** quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela SPE Araucária, pela

Devedora, pela SPE Marina e/ou pela WTS, de um lado, e a Santander de outro, no âmbito do Empreendimento Araucária, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) a (iv) acima;

“Contratos do Empreendimento Coqueiro”

Significa, em conjunto, única e exclusivamente, a totalidade dos direitos e obrigações relacionados ao Empreendimento Coqueiro decorrentes: **(i)** do “*Contrato de Promessa de Comodato de Imóvel com Locação de Equipamentos de Geração de Energia e outras Avenças*”; **(ii)** do “*Contrato de Operação e Manutenção (O&M) do Sistema de Geração de Energia Elétrica (SGEE)*”; e/ou **(iii)** de quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela SPE Coqueiro, pela Devedora e/ou pela WTS, de um lado, e a Raia Drogasil de outro, no âmbito do Empreendimento Coqueiro, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) e (ii) acima, incluindo, sem limitação, os Contratos Substitutivos Coqueiro;

“Contratos do Empreendimento Diamante”

Significa, em conjunto: **(i)** os Contratos de Comodato Diamante; **(ii)** o “*Contrato de Operação e Manutenção (O&M) do Sistema de Geração de Energia Elétrica (SGEE)*”; e/ou **(iii)** quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela SPE Diamante, pela Devedora e/ou pela WTS, de um lado, e a Raia Drogasil de outro, no âmbito do Empreendimento Diamante, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) e (ii) acima;

“Contratos do Empreendimento Rouxinol”

Significa, em conjunto: **(i)** o Contrato de Arrendamento Rouxinol; **(ii)** o “*Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção*”; e/ou **(iii)** quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela SPE Rouxinol, pela Devedora e/ou pela WTS, de um lado, e a Tim de outro, no âmbito do Empreendimento Rouxinol, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) e (ii) acima;

“Contratos Fundiários”

Os contratos celebrados a título de aquisição, locação, usufruto, superfície, arrendamento, ou outra modalidade que autorize e regule o uso dos Imóveis Alvo, pelas SPEs, por prazo superior à Data de Vencimento das Debêntures;

<u>“Contratos Imobiliários”</u>	O Contrato de Locação Araucária, o Contrato de Locação Coqueiro, os Contratos de Comodato Diamante e o Contrato de Arrendamento Rouxinol, quando referidos em conjunto;
<u>“Contratos Substitutivos Coqueiro”</u>	Significa, em conjunto, os contratos a serem celebrados diretamente pela SPE Coqueiro de um lado, e a Raia Drogasil de outro, para refletir, única e exclusivamente, os direitos e obrigações relacionados ao Empreendimento Coqueiro, decorrentes: (i) do Contrato de Locação Coqueiro; e (ii) do “ <i>Contrato de Operação e Manutenção (O&M) do Sistema de Geração de Energia Elétrica (SGEE)</i> ”;
<u>“Controladoras”</u>	O Grupo Rezek e a WTS, quando referidas em conjunto;
<u>“Controle” e seus correlatos, “Controlada” e “sob Controle comum”</u>	Têm o significado atribuído no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
<u>“Coordenador Líder”</u>	A própria Emissora, conforme autorizada pelo artigo 9º da Instrução CVM 414;
<u>“COPOM”</u>	O Comitê de Política Monetária;
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Os Créditos Imobiliários da Primeira Série e os Créditos Imobiliários da Segunda Série, quando referidos em conjunto;
<u>“Créditos Imobiliários da Primeira Série”</u>	Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série e representados pela CCI nº 1, com valor de principal de até R\$24.410.000,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e dez mil reais), na Data da Emissão, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar à Emissora a totalidade: (i) dos créditos oriundos das Debêntures da Primeira Série, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura; bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, por força da Escritura, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Juros Remuneratórios, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, Seguros, Despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura;

<u>“Créditos Imobiliários Segunda Série”</u>	Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Segunda Série e representados pela CCI nº 2, com valor de principal de até R\$24.410.000,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e dez mil reais), na Data da Emissão, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar à Emissora a totalidade: (i) dos créditos oriundos das Debêntures da Segunda Série, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura; bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, por força da Escritura, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Juros Remuneratórios, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, Seguros, Despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura;
<u>“Clientes”</u>	A Raia Drogasil, a Tim e o Santander, quando referidos em conjunto;
<u>“CRI”</u>	Os CRI 463ª Série e os CRI 464ª Série, quando referidos em conjunto;
<u>“CRI 463ª Série”</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª série da 1ª emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários Primeira Série representados pela CCI nº 1, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514;
<u>“CRI 464ª Série”</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 464ª série da 1ª emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários Segunda Série representados pela CCI nº 2, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514;
<u>“CRI em Circulação”</u>	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos: (i) aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; e (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias;

<u>“Cronograma Indicativo”</u>	O cronograma indicativo da destinação dos Recursos Líquidos, constante do <u>Anexo IX</u> ao presente Termo de Securitização e do Anexo IV à Escritura de Emissão;
<u>“CSLL”</u>	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Aniversário”</u>	Significa todo dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, e caso tal dia não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente;
<u>“Data de Emissão”</u>	A data de emissão dos CRI, conforme estipulada na Cláusula 4.18 do presente Termo de Securitização;
<u>“Data de Emissão das Debêntures”</u>	Significa a data de emissão das Debêntures, qual seja, 14 de setembro de 2021;
<u>“Data de Integralização”</u>	Qualquer data em que houver a integralização dos CRI;
<u>“Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI”</u>	Cada data de pagamento de Juros Remuneratórios prevista no <u>Anexo I</u> ao presente Termo de Securitização;
<u>“Data de Retenção”</u>	Significa, no mínimo, o trigésimo dia contado da data do próximo pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures, Amortização Programada das Debêntures e/ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme o caso, em que cada Parcela Retida deverá estar integralmente constituída;
<u>“Data de Vencimento”</u>	(i) 25 de setembro de 2034 para os CRI 463ª Série; e (ii) 25 de setembro de 2034 para os CRI 464ª Série; ressalvadas as hipóteses de resgate ou vencimento antecipado das Debêntures;
<u>“Data de Vencimento das Debêntures”</u>	(i) 21 de setembro de 2034 para as Debêntures da Primeira Série; e (ii) 21 de setembro de 2034 para as Debêntures da Segunda Série; ressalvadas as hipóteses de resgate ou vencimento antecipado das Debêntures;

<u>“Debêntures”</u>	As Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série, quando referidas em conjunto;
<u>“Debêntures da Primeira Série”</u>	As 24.410 (vinte e quatro mil quatrocentas e dez) debêntures, referentes à Primeira Série da primeira emissão de debêntures da Devedora, emitidas pela Devedora por meio da Escritura, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional;
<u>“Debêntures da Segunda Série”</u>	As 24.410 (vinte e quatro mil quatrocentas e dez) debêntures, referentes à Segunda Série da primeira emissão de debêntures da Devedora, emitidas pela Devedora por meio da Escritura, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional;
<u>“Debêntures em Circulação”</u>	Todas as Debêntures subscritas e integralizadas, pela Emissora e não resgatadas, de acordo com as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures;
<u>“Despesas”</u>	Os custos incorridos com e relacionados com a Oferta Restrita ou com a estruturação, emissão, registro e execução das Debêntures, das Garantias, incluindo mas não se limitando, às despesas descritas na Cláusula 13 deste Termo de Securitização, assim como publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador, do Banco Liquidante, de assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures ou às Garantias;
<u>“Despesas Reembolsáveis”</u>	As despesas listadas no <u>Anexo X</u> deste Termo de Securitização;
<u>“Devedora”</u>	A RZK SOLAR 04 S.A. , companhia fechada, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, 2º andar, Torre II, Sala 100, Cidade Jardim, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.363.256/0001-40, com seus atos constitutivos registrados sob o NIRE 35300575415 perante a JUCESP;

<u>“Dia Útil”</u>	Significa para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
<u>“Direitos Contas Vinculadas”</u>	Significam: (i) os direitos sobre os saldos positivos das Contas Vinculadas (o que inclui, sem limitação, todo e qualquer recurso depositado nas Contas Vinculadas pelos Clientes em cumprimento aos Contratos Não Cedidos Fiduciariamente, conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos); (ii) demais valores creditados, depositados ou mantidos nas Contas Vinculadas, inclusive eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores decorrentes das Contas Vinculadas, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária de Direitos, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (iii) demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, relativos às Contas Vinculadas;
<u>“Direitos Cedidos Fiduciariamente”</u>	Significa os Recebíveis e os Direitos Contas Vinculadas, quando referidos em conjunto;
<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	As cópias dos contratos, notas fiscais, acompanhadas dos respectivos demonstrativos gerenciais (inclusive em arquivos no formato “XML”) que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário;
<u>“Documentos da Operação”</u>	Os seguintes documentos, quando mencionados em conjunto: (i) a Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) os Contratos de Garantia; (iv) os Contratos dos Empreendimentos Alvo; (v) este Termo de Securitização; (vi) o Boletim de Subscrição dos CRI; (vii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (viii) os Contratos de Conta Vinculada; e (ix) os demais instrumentos e/ou respectivos aditamentos celebrados no âmbito da Emissão das Debêntures, da Emissão e da Oferta Restrita;
<u>“Efeito Adverso Relevante”</u>	Significa, em conjunto, (i) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens

e/ou nos resultados operacionais da Devedora, das Fiadoras e/ou de qualquer SPE; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora e/ou das Fiadoras de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura e/ou dos Documentos da Operação;

“Emissão”

A presente 1ª emissão das 463ª e 464ª séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

“Emissão das Debêntures”

A 1ª (primeira) emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, nos termos da Escritura;

“Emissora”
“Securitizadora”

ou Tem seu significado atribuído no preâmbulo deste instrumento;

“Empreendimentos Alvo”

O Empreendimento Araucária, o Empreendimento Coqueiro, o Empreendimento Diamante e o Empreendimento Rouxinol, quando referidos em conjunto, a serem financiados e desenvolvidos com os Recursos Líquidos;

“Empreendimento Araucária”

Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela SPE Araucária e pela SPE Marina no Imóvel Araucária, para atendimento a unidades consumidoras do Santander na região de concessão da COPEL no Paraná, nos termos da regulamentação da ANEEL;

“Empreendimento Coqueiro”

Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela SPE Rouxinol no Imóvel Coqueiro, com previsão de potência instalada de 3,25 WMp, para atendimento a unidades consumidoras da Raia Drogasil na região de concessão da ENEL em São Paulo, nos termos da regulamentação da ANEEL;

“Empreendimento Diamante”

Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela SPE Diamante no Imóvel Diamante, para atendimento a unidades consumidoras da Raia Drogasil na região de

concessão da COPEL no Paraná, nos termos da regulamentação da ANEEL;

“Empreendimento Rouxinol” Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela SPE Rouxinol no Imóvel Rouxinol, para atendimento a unidades consumidoras da Tim na região de concessão da COPEL no Paraná, nos termos da regulamentação da ANEEL;

“Energização” Significa a obtenção, pela Devedora, pela WTS e/ou pelas SPEs, das respectivas autorizações para **(i)** despacho de energia dos Empreendimentos Alvo; e **(ii)** a entrada em operação comercial dos Empreendimentos Alvo e início da cobrança dos Contratos dos Empreendimentos Alvo. A Energização de todos os Empreendimentos Alvo deverá ocorrer, no máximo, até o encerramento do Período de Carência;

“Equity Upfront” Recursos correspondentes a R\$ 13.360.978,14 (treze milhões, trezentos e sessenta mil, novecentos e setenta e oito reais e quatorze centavos): **(i)** a serem aportados pela WTS na Devedora, mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo destinados, pela Emissora, para o Fundo de Obras, nos termos deste Termo de Securitização; e/ou **(ii)** já aportados nos Empreendimentos Alvo e comprovadamente demonstrados pela Devedora;

“Escritura de Emissão de CCI” O *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”*, celebrado pela Emissora e pela Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas pela Emissora;

“Escritura de Emissão” ou “Escritura” O *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da RZK Solar 04 S.A”*, celebrado pela Emissora, pelas Fiadoras e pela Devedora;

<u>“Escriturador”</u>	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, na qualidade de representante de responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI;
<u>“Estudo Solar”</u>	Estudos de recurso solar e projeção de despacho e energia dos Empreendimentos Alvo, consistentes com os Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme elaborados pela Devedora e/ou pelas SPEs;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures”</u>	Os Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, quando referidos em conjunto;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures”</u>	Os eventos que ensejarão o vencimento antecipado automático de todas as obrigações da Devedora assumidas no âmbito da Escritura de Emissão, conforme previstos na Cláusula 6.1.2 da Escritura de Emissão e indicados na Cláusula 7.2.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures”</u>	Os eventos cuja ocorrência acarreta na necessidade de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI onde será deliberado, a critério dos Titulares dos CRI, sobre a possibilidade de proceder com o vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora assumidas no âmbito da Escritura, conforme previstos na Cláusula 6.1.3 da Escritura e indicados na Cláusula 7.2.3 deste Termo de Securitização;
<u>“FAPI”</u>	O Fundo de Aposentadoria Programada Individual;
<u>“Fiadoras”</u>	O Grupo Rezek, a WTS e as SPEs, quando referidas em conjunto;
<u>“Fiança”</u>	A garantia fidejussória de fiança, outorgada pelas Fiadoras, nos termos da Cláusula 4.8.1 da Escritura, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas;

<u>“Fundo de Despesas”</u>	O fundo a ser constituído no montante inicial correspondente ao Valor Total do Fundo de Despesas, com recursos retidos dos Recursos Líquidos, para fins de pagamento das Despesas;
<u>“Fundo de Obras”</u>	O fundo a ser constituído na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 4.10 da Escritura, por meio do montante correspondente ao Valor do Fundo de Obras, com recursos retidos dos Recursos Líquidos;
<u>“Fundo de Reserva”</u>	O fundo a ser constituído pela Emissora na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, para o pagamento dos Juros Remuneratórios durante o Período de Carência;
<u>“Garantias”</u>	A Fiança, a Cessão Fiduciária de Direitos e a Alienação Fiduciária de Participações Societárias, quando em conjunto;
<u>“Grupo Rezek”</u>	O GRUPO REZEK PARTICIPAÇÕES S.A. , companhia fechada, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre II, 2º andar, sala 19, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.256.158/0001-22, com seus atos constitutivos registrados sob o NIRE 35300482115 perante a JUCESP;
<u>“ICSD”</u>	O Índice de Cobertura sobre o Serviço da Dívida;
<u>“ICSD Mínimo”</u>	Índice de Cobertura sobre o Serviço da Dívida mínimo de 1,25 (um inteiro e vinte e cinco centésimos), calculado de acordo com a fórmula prevista no inciso (xiv) da Cláusula 7.2.3 abaixo;
<u>“Imóveis Alvo”</u>	Significa o Imóvel Araucária, o Imóvel Coqueiro, o Imóvel Diamante e o Imóvel Rouxinol, quando referidos em conjunto;

<u>“Imóvel Araucária”</u>	Área de 75.000,00m ² (setenta e cinco mil metros quadrados) localizada na Estrada Jussara, nº 336, Gleba Andirá, CEP: 87160-000, na Cidade de Mandaguaçu, no Paraná. Parte da matrícula nº 1.323 do Cartório de Registro de Imóveis de Mandaguaçu, no Paraná;
<u>“Imóvel Coqueiro”</u>	Área de 100.000,00m ² (cem mil metros quadrados) localizada na Estrada da Lagoa Grande, nº 2039, CEP: 06900-000, na Cidade de Embu Guaçu, em São Paulo. Matrícula nº 77.680 do Cartório de Registro de Imóveis de Embu Guaçu, em São Paulo;
<u>“Imóvel Diamante”</u>	Área de 147.558m ² (cento e quarenta e sete mil quinhentos e cinquenta e oito metros quadrados) localizada na Rodovia BR 277, KM 616. Entrada para Linha São Francisco à direita, no município de Santa Tereza, no Paraná, CEP: 85825-000. Matrícula nº 87.554 do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel, no Paraná;
<u>“Imóvel Rouxinol”</u>	Área de 79.356,00m ² (setenta e nove mil, trezentos e cinquenta e seis) localizada na Estrada Jussara, nº 336, Gleba Andirá, CEP: 87160-000, na Cidade de Mandaguaçu, no Paraná. Matrícula nº 1.323 do Cartório de Registro de Imóveis de Mandaguaçu, no Paraná;
<u>“IOF/Câmbio”</u>	O Imposto sobre Operações de Câmbio;
<u>“IOF/Títulos”</u>	O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
<u>“IPCA”</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“Instrução CVM 358”</u>	A Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 414”</u>	A Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 476”</u>	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

<u>“Instrução CVM 480”</u>	A Instrução CVM nº 480, 7 de dezembro de 2009, conforme alterada;
<u>“Investidores”</u> ou <u>“Titulares de CRI”</u>	Os investidores que vierem a subscrever e integralizar ou adquirir os CRI;
<u>“Investidores Profissionais”</u>	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, a saber: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes;
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	Significa (i) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos pelo Banco Liquidante; (ii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos pós fixados e indexados à Taxa SELIC, de emissão do Governo Federal do Brasil, com liquidez diária; e/ou (iii) títulos públicos federais, com liquidez diária;
<u>“IRPJ”</u>	O Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica;
<u>“IRRF”</u>	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
<u>“ISS”</u>	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
<u>“JUCESP”</u>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>“Juros Remuneratórios”</u>	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula 6.1 abaixo;

<u>“Juros Remuneratórios das Debêntures”</u>	As seguintes taxas devidas como forma de juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, correspondentes a: (i) 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo; e (ii) 7,9% (sete inteiros e nove décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, após a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo, conforme a fórmula descrita na Cláusula 4.4.1 da Escritura;
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>“Lei de Lavagem de Dinheiro”</u>	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
<u>“Lei 6.385”</u>	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>“Lei 9.514”</u>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
<u>“Lei 10.931”</u>	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>“Lei 12.529”</u>	A Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada;
<u>“Leis Anticorrupção”</u>	Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada; Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act</i> de 1977 e a <i>UK Bribery Act</i> de 2010, quando referidas em conjunto;
<u>“MDA”</u>	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	As obrigações, principais e acessórias, da Devedora assumidas nos Documentos da Operação, incluindo: (i) o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário

Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios das Debêntures e dos Encargos Moratórios das Debêntures, se for o caso, devidos pela Devedora nos termos da Escritura; **(ii)** a totalidade dos acessórios e do principal, incluindo a remuneração do Agente Fiduciário e demais Despesas por este realizadas na execução da sua função, bem como todo e qualquer custo ou despesa, inclusive com honorários advocatícios contratados em padrões de mercado, comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora em decorrência de processos, procedimentos, outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e da Escritura; e **(iii)** os custos em geral e para registro, despesas judiciais para fins da excussão, tributos e encargos, taxas decorrentes e demais encargos dos Documentos da Operação;

“Oferta Restrita”

A oferta pública dos CRI, distribuída com esforços restritos, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476, sob a coordenação do Coordenador Líder;

“Ônus”

Significa a hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;

“Parcela Retida”

Significa, após o Período de Carência, a parcela dos recursos decorrentes dos Direitos Cedidos Fiduciariamente a ser retida na Conta Centralizadora conforme a ordem e os procedimentos previstos no inciso (ii) da Cláusula 4.9.1.2 da Escritura;

“Partes Relacionadas”

Significa qualquer administrador ou representante das seguintes pessoas: **(i)** Devedora; **(ii)** Fiadoras; **(iii)** qualquer Controladora; **(iv)** qualquer Controlada; **(v)** qualquer sociedade ou veículo de investimento coligado da Devedora e/ou Fiadoras; e **(vi)** qualquer sociedade ou veículo de investimento sob Controle comum da Devedora e/ou das Fiadoras;

<u>“Participações Societárias”</u>	As Ações Oneradas e as Quotas Oneradas, quando referidas em conjunto;
<u>“Patrimônio Separado”</u>	O patrimônio único constituído pela Emissora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora, composto: (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelas Garantias; (iii) pelo Fundo de Reserva; (iv) pelo Fundo de Obras; e (v) pelos recursos mantidos na Conta Centralizadora;
<u>“Perdas”</u>	As custas, perdas, despesas, danos, reembolsos, indenizações, honorários ou outros tipos de obrigações, inclusive despesas com honorários advocatícios cabíveis;
<u>“Período de Carência”</u>	O período de 12 (doze) meses contados a partir da Primeira Data de Integralização;
<u>“Período de Carência Resgate Antecipado”</u>	O período de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da Primeira Data de Integralização, no qual não será permitida a realização de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures;
<u>“Período de Capitalização”</u>	O intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Aniversário correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento;
<u>“PIS”</u>	A Contribuição ao Programa de Integração Social;
<u>“Preço de Integralização”</u>	O preço de integralização dos CRI para cada Data de Integralização, conforme previsto no item 5.3 abaixo;
<u>“Primeira Data de Integralização”</u>	A primeira data em que ocorrer a integralização de qualquer quantidade de CRI;

<u>“Primeira Data de Integralização das Debêntures”</u>	A primeira data em que ocorrer a integralização de qualquer quantidade das Debêntures;
<u>“Prêmio de Antecipação”</u>	Os recursos a serem pagos pela Devedora, a título de prêmio, em caso de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme as porcentagens e as bases de cálculo definidas na Cláusula 5.1.2 da Escritura;
<u>“Quotas Oneradas”</u>	A totalidade das quotas de emissão das SPEs, de titularidade da Devedora, incluindo mas não se limitando aos Rendimentos, a serem alienadas fiduciariamente à Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias, para garantir as Obrigações Garantidas;
<u>“Raia Drogasil”</u>	Significa a RAIA DROGASIL S.A. , sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 3.097, CEP 05339-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.585.865/0001-51;
<u>“Recebíveis”</u>	Todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos: (i) à Devedora, à WTS, à SPE Diamante e/ou à SPE Coqueiro, conforme aplicável, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos do Empreendimento Diamante e dos Contratos do Empreendimento Coqueiro; (ii) à Devedora, à WTS e/ou à SPE Rouxinol, conforme aplicável, em decorrência da celebração e do cumprimento do Contrato de Arrendamento Rouxinol; e (iii) à Emissora, à WTS e/ou à SPE Araucária, conforme aplicável, em decorrência da celebração e do cumprimento do Contrato de Locação Araucária; os quais serão creditados na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos, incluindo, mas não se limitando, a todos os frutos, rendimentos e aplicações;

“ <u>Recursos Líquidos</u> ”	Os recursos captados com a Oferta Restrita, deduzidos das despesas listadas no Anexo II da Escritura;
“ <u>Reestruturação</u> ”	A alteração de condições relacionadas: (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou <i>covenants</i> operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados Reestruturação;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) as Garantias; e (iii) os recursos mantidos na Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
“ <u>Relatório Semestral</u> ”	O relatório, na forma do <u>Anexo XII</u> do presente Termo de Securitização e do Anexo V à Escritura de Emissão, a ser entregue pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização das Debêntures, para prestar contas da destinação de recursos descrita nas Cláusulas 5.4 e 5.5, abaixo, juntamente com: (i) cópia autenticada da versão mais atualizada do estatuto e/ou contrato social consolidado de cada SPE; (ii) cópia das notas fiscais, contratos e demais documentos que comprovem as despesas incorridas; e (ii) cronograma físico-financeiro de avanço de obras;
“ <u>Relatórios Periódicos</u> ”	Relatórios trimestrais de acompanhamento da obra dos Empreendimentos Alvo (antes da Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo), e desempenho operacional e financeiro (após a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo) das respectivas SPEs e dos Empreendimentos Alvo, que prevejam, no mínimo, o conteúdo previsto no Anexo XI da Escritura;

<u>“Rendimentos”</u>	A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas e/ou Quotas Oneradas, inclusive: (i) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (ii) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (iii) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Devedora e/ou pelas SPEs em favor de seus acionistas e/ou quotistas, conforme o caso, de qualquer natureza e a qualquer título;
<u>“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”</u>	O resgate total das Debêntures, a ser realizado a qualquer momento, após o término do Período de Carência Resgate Antecipado, nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão e da Cláusula 7.1.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Resolução CVM nº 17”</u>	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM nº 30”</u>	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;
<u>“Santander”</u>	Significa o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. , com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olimpia, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 90.400.888/0001-42;
<u>“Seguradoras”</u>	Significa as seguintes seguradoras: Bradesco Seguros, SulAmerica, BB Mapfre, Porto Seguro, Caixa Seguros, Tokio Marine, Zurich, Allianz, Liberty, HDI, Itaú, Sompo, Chubb, Axa, Swiss Re, AIG Seguros, Pottencial, Fairfax, Berkley, JMalucelli (Junto), QBE, Euler Hermes, IRB, Munich RE e/ou outras seguradoras a serem definidas de comum acordo entre as Partes;
<u>“Seguros”</u>	Significa os Seguros de Terceiros e os Seguros Próprios, conforme listados no Anexo XII da Escritura;
<u>“Seguros de Terceiros”</u>	Significa as apólices de seguro e os seguros aplicáveis aos Empreendimentos Alvo, conforme listados no Anexo XII da

Escritura, cuja responsabilidade pela contratação não seja atribuível a qualquer das SPEs, Devedora ou qualquer Fiadora;

“Seguros Próprios”

Significa as apólices de seguro e os seguros aplicáveis aos Empreendimentos Alvo, conforme listados no Anexo XII da Escritura, cuja responsabilidade pela contratação seja atribuível a qualquer das SPEs, Devedora ou qualquer Fiadora;

“SPEs”

A SPE Diamante, a SPE Coqueiro, a SPE Rouxinol e a SPE Araucária, quando referidas em conjunto;

“SPE Araucária”

Significa a **USINA ARAUCÁRIA SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre I, 20º andar, Sala 35, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.884.345/0001-37, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35235197652;

“SPE Coqueiro”

Significa a **USINA COQUEIRO SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre I, 20º andar, Sala 005, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.851.053/0001-09, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35235787239;

“SPE Diamante”

Significa a **USINA DIAMANTE SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre II, 2º andar, Sala 82, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.851.327/0001-51, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35235787441;

“SPE Marina”

Significa a **USINA MARINA SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 2º andar, Torre 2, sala 70, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.156.691/0001-03, com seus atos

constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35235404577;

“SPE Rouxinol”

Significa a **USINA ROUXINOL SPE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre II, 2º andar, Sala 83, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.793.352/0001-26, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35235768838;

“STF”

O Supremo Tribunal Federal da República Federativa do Brasil;

“Taxa de Administração”

A remuneração a ser paga à Emissora, pela administração do Patrimônio Separado, conforme detalhado na Cláusula 9.2 abaixo;

“Taxa SELIC”

Taxa básica de juros fixada pelo COPOM;

“Taxa Substitutiva”

O novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária que melhor reflita as condições do mercado e operações similares vigentes à época, a ser definido pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, na hipótese prevista na Cláusula 4.8.1 abaixo;

“Termo de Securitização”

O presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª e 464ª Séries da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário;

“Tim”

Significa a **TIM S.A.**, sociedade anônima aberta, com sede na Avenida Cabral de Mello Neto, nº 850, bloco 1, sala 1212, Barra da Tijuca, CEP 22.775-057, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.421.421/0001-11;

“Tributos”

Significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ, a Contribuição

ao Programa de Integração Social – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, o Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre as remunerações dos prestadores e serviços previstas neste Termo de Securitização, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

“Valor Adicional do Fundo de Reserva”

O valor correspondente à soma dos valores projetados para os Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série durante o Período de Carência, correspondente ao montante de R\$ 2.798.823,83 (dois milhões, setecentos e noventa e oito mil oitocentos e vinte e três reais e oitenta e três centavos);

“Valor do Fundo de Obras”

O valor de R\$ 25.023.635,76 (vinte e cinco milhões, vinte e três mil, seiscentos e trinta e cinco reais e setenta e seis centavos), na Data de Emissão das Debêntures;

“Valor do Fundo de Reserva”

O valor correspondente: **(i)** à soma dos valores projetados para os Juros Remuneratórios das Debêntures, conforme a Cláusula 4.4.1 da Escritura, durante o Período de Carência; e **(ii)** as 3 (três) próximas parcelas vincendas de principal e de Juros Remuneratórios das Debêntures após o Período de Carência;

“Valor Inicial do Fundo de Reserva”

O valor correspondente à soma dos valores projetados para os Juros Remuneratórios das Debêntures da Primeira Série durante o Período de Carência, correspondente ao montante de R\$ 3.752.102,29 (três milhões, setecentos e cinquenta e dois mil cento e dois reais e vinte e nove centavos);

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”

O valor mínimo do Fundo de Despesas, que deverá corresponder ao montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IPCA;

“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”

Após o Período de Carência, o valor correspondente às 3 (três) próximas parcelas vincendas de Amortização Programada e de Juros Remuneratórios das Debêntures;

“Valor Nominal Unitário”

O valor nominal unitário dos CRI, qual seja, o valor estipulado na Cláusula 4.5 deste Termo de Securitização;

<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”</u>	Tem o seu significado na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures”</u>	Significa o Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
<u>“Valor Nominal Unitário das Debêntures”</u>	Significa o valor nominal unitário das Debêntures de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures;
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	O valor global da Emissão na Data de Emissão, qual seja o valor estipulado na Cláusula 4.4 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Total do Fundo de Despesas”</u>	R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão;
<u>“WTS”</u>	A WE TRUST IN SUSTAINABLE ENERGY - ENERGIA RENOVÁVEL E PARTICIPAÇÕES S.A. , companhia fechada, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre II, 2º andar, Sala 29, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.133.664/0001-48, com seus atos constitutivos registrados sob o NIRE 35300528646 perante a JUCESP.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. *Autorização.* A presente Emissão foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 1º de novembro de 2018, arquivada na JUCESP em 22 de novembro de 2018 sob n.º 541.253/18-9 e publicada no DCI em 28 de novembro de 2018 e no DOESP em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16 do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu esse limite.

2. REGISTROS E DECLARAÇÕES

2.1. *Registro do Termo de Securitização.* Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

2.2. *Dispensa automática de registro na CVM e na ANBIMA.* Os CRI serão ofertados publicamente com esforços restritos de distribuição e dispensa do registro da Oferta Restrita na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta Restrita, por se realizar no âmbito da Instrução CVM 476 e sem a utilização de prospecto, deverá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins de composição da base de dados da ANBIMA, nos termos do inciso I, caput, e do parágrafo único, ambos do artigo 4º do Código ANBIMA.

2.3. *Depósito para distribuição, negociação e custódia eletrônica.* Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3. OBJETO E CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. *Os Créditos Imobiliários.* Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cujas características se encontram descritas no Anexo III ao presente Termo de Securitização, são oriundos das Debêntures e terão valor total de **(i)** até R\$24.410.000,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e dez mil reais) para as Debêntures da Primeira Série; e **(ii)** até R\$24.410.000,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e dez mil reais) para as Debêntures da Segunda Série, na Data de Emissão.

3.1.1. As CCI foram emitidas sob a forma escritural por meio da Escritura de Emissão de CCI, que será custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931, e devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

3.1.2. Os Recursos Líquidos deverão ser integralmente utilizados, pela Devedora e pelas SPEs, para financiamento do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, nos termos previstos na Escritura de Emissão e indicados na Cláusula 5.4 abaixo.

3.2. *Vinculação dos Créditos Imobiliários.* A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, à Emissão.

3.3. *Origem dos Créditos Imobiliários.* As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da

Escritura de Emissão de CCI.

3.3.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.4. *Constituição do Fundo de Reserva.* A Emissora deverá constituir, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura.

3.4.1. Eventual saldo disponível no Fundo de Reserva na Data de Vencimento das Debêntures, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes dos Investimentos Permitidos, deverá ser transferido pela Emissora à Devedora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, ressalvados os benefícios fiscais dos rendimentos à Emissora.

3.4.2. Os recursos do Fundo de Reserva serão aplicados exclusivamente nos Investimentos Permitidos, de forma que os recursos oriundos dos eventuais rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integram o Fundo de Reserva.

3.4.3. Até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, o valor dos recursos disponíveis no Fundo de Reserva deverá corresponder: (i) durante o Período de Carência, (a) inicialmente, ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, após a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, o qual será utilizado para o pagamento dos Juros Remuneratórios até a Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, sem qualquer recomposição neste período, e (b) ao Valor Adicional do Fundo de Reserva, após a integralização das Debêntures da Segunda Série, o qual será utilizado para o pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures até o encerramento do Período de Carência, sem qualquer recomposição neste período; e (ii) após o Período de Carência, durante todo o tempo até a Data de Vencimento, no mínimo, ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, observadas as regras de recomposição estipuladas na Cláusula 3.5 abaixo.

3.5. *Recomposição do Fundo de Reserva.* Observado o disposto na Cláusula 4.11.4 da Escritura, caso, em qualquer Data de Retenção, não existam recursos na Conta Centralizadora suficientes para o atendimento da Parcela Retida, a Emissora deverá utilizar os recursos disponíveis do Fundo de Reserva para complementar a respectiva Parcela Retida, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos. Na hipótese de, após a referida complementação da Parcela Retida, o montante dos recursos depositados no Fundo de Reserva ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, obriga-se a Devedora a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência direta para a Conta Centralizadora dos valores necessários à sua recomposição, no prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir do recebimento da notificação enviada pela Emissora nesse sentido.

3.6. Sem prejuízo das demais disposições da Escritura e deste Termo de Securitização, durante o Período de Carência, o Fundo de Reserva será utilizado

exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Juros Remuneratórios.

3.7. Os recursos do Fundo de Reserva permanecerão depositados na Conta Centralizadora, estarão abrangidos pelo regime fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado.

3.8. *Constituição do Fundo de Despesas.* A Emissora deverá constituir o Fundo de Despesas por meio da dedução do Valor Total do Fundo de Despesas dos Recursos Líquidos, nos termos da Escritura e deste Termo de Securitização, para fins de pagamento das Despesas.

3.9. *Recomposição do Fundo de Despesas.* Até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, o valor dos recursos disponíveis no Fundo de Despesas deverá corresponder ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

3.10. Observado o disposto na Cláusula 3.9 acima, a qualquer tempo, caso o montante dos recursos depositados no Fundo de Despesas seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora poderá utilizar os recursos da Cessão Fiduciária de Direitos disponíveis na Conta Centralizadora para a recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Total do Fundo de Despesas. Caso o saldo dos recursos da Cessão Fiduciária de Direitos disponíveis na Conta Centralizadora não sejam suficientes para a recomposição do Fundo de Despesas, obriga-se a Devedora a recompor o Fundo de Despesas, sempre que a Emissora verificar que o mesmo encontra-se abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula acima, mediante transferência direta para a Conta Centralizadora dos valores necessários à sua recomposição, no prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir do recebimento da notificação enviada pela Emissora nesse sentido.

3.11. *Aplicação dos recursos do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas.* Os recursos do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas serão aplicados exclusivamente nos Investimentos Permitidos, de forma que os recursos oriundos dos eventuais rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, respectivamente.

3.12. Eventual saldo disponível no Fundo de Despesas na após o Período de Carência, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes dos Investimentos Permitidos, deverá ser transferido pela Emissora à Devedora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, ressalvados os benefícios fiscais dos rendimentos à Emissora.

4. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

4.1. *Número da Emissão.* Esta é a 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

4.2. *Número das Séries.* Os CRI serão emitidos em 2 (duas) séries distintas: 463ª e 464ª séries da Emissão.

4.3. *Quantidade de CRI.* Serão emitidos 48.820 (quarenta e oito mil, oitocentos e vinte) Certificados de Recebíveis Imobiliários, observando que estes serão divididos da seguinte forma: **(i)** 24.410 (vinte e quatro mil, quatrocentos e dez) Certificados de Recebíveis Imobiliários dos CRI 463ª Série; e **(ii)** 24.410 (vinte e quatro mil, quatrocentos e dez) Certificados de Recebíveis Imobiliários dos CRI 464ª Série.

4.4. *Valor Total da Emissão.* O Valor Total da Emissão será de R\$ 48.820.000,00 (quarenta e oito milhões, oitocentos e vinte mil reais), na Data de Emissão.

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

4.6. *Prazo.* Os CRI terão o prazo de **(i)** 4.759 (quatro mil setecentos e cinquenta e nove) dias para os CRI 463ª Série; e **(ii)** 4.759 (quatro mil setecentos e cinquenta e nove) dias para os CRI 464ª Série.

4.7. *Juros Remuneratórios.* Os CRI farão jus aos Juros Remuneratórios, a ser calculados nos termos da Cláusula 6 abaixo, e pagos nas datas indicadas na tabela constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização, sendo seu primeiro pagamento devido: (a) em 27 de setembro de 2021 para os CRI 463ª Série; e (b) em 27 de setembro de 2021 para os CRI 464ª Série.

4.8. *Atualização do Valor Nominal Unitário.* O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da Primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do IPCA, sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de acordo com a fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

“VN_a” = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento (“Valor Nominal Unitário Atualizado”);

“VN_e” = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, 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:

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

“n” = número total de índices considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

“ NI_k ” = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior Data de Aniversário imediatamente subsequente;

“ NI_{k-1} ” = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k";

“dup” = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou última Data de Aniversário mensal dos CRI e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo “dup” um número inteiro;

“dut” = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Emissão ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, e próxima Data de Aniversário dos CRI, sendo "dut" um número inteiro.

Sendo que:

- O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários consecutivas;
- 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; e
- 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.

4.8.1. *Indisponibilidade, impossibilidade de aplicação do IPCA.* Na hipótese de extinção, não apuração e/ou não divulgação do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição do IPCA. Caso não haja um novo parâmetro legalmente estabelecido, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para que a Emissora defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, a Taxa Substitutiva. Até a

deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, o último IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, da Taxa Substitutiva, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, as Fiadoras e a Emissora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável, ou ainda por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre a Emissora, as Fiadoras e a Devedora, que reflita adequadamente a variação no poder de compra da moeda nacional.

4.8.2. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não será realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI em questão, conforme previsto neste Termo de Securitização. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Emissora, representando o interesse dos Titulares de CRI, a Devedora deverá resgatar a integralidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza e com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que a Emissora, as Fiadoras e a Devedora verificarem não ser possível um acordo, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do valor descrito na Cláusula 4.8.3 abaixo.

4.8.3. O valor de resgate a ser pago nos termos da Cláusula anterior corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

4.9. *Amortização.* A Emissora deverá utilizar os recursos oriundos das Amortizações Programadas das Debêntures e das eventuais Amortizações Antecipadas Parciais das Debêntures, Amortizações Extraordinárias Facultativas das Debêntures ou Amortizações Extraordinárias Obrigatórias das Debêntures para realizar, respectivamente, a Amortização Programada dos CRI e as eventuais Amortizações Antecipadas Parciais dos CRI, Amortizações Extraordinárias Facultativas dos CRI ou Amortizações Extraordinárias Obrigatórias dos CRI.

4.9.1. *Amortização Programada das Debêntures.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos na Escritura e neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, conforme fluxo de pagamento das Debêntures previsto no Anexo VII da Escritura, a título de Amortização Programada das Debêntures.

4.9.2. *Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures.* A totalidade do Fluxo de Caixa Disponível (conforme definido no inciso (xiv) da Cláusula 6.1.3 da Escritura),

deverá ser, obrigatoriamente, direcionada para a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, em qualquer das seguintes hipóteses: **(i)** sempre que o ICSD, conforme apurado e calculado nos termos do inciso (xiv) da Cláusula 7.2.3 abaixo, for inferior a 1,40 (um inteiro e quatro décimos); **(ii)** caso a Razão de Saldo Remanescente seja inferior a 1,40 (um inteiro e quatro décimos), conforme definido na Cláusula 4.9.5 deste Termo de Securitização; ou **(iii)** em caso de qualquer alteração legal e/ou regulatória no sistema de micro e minigeração distribuída (“Alteração Regulatória”) que possa limitar, descaracterizar ou impedir a consecução das atividades dos Empreendimentos Alvo, de forma que possa vir a causar o inadimplemento do ICSD Mínimo, conforme apurado e calculado nos termos do inciso (xiv) da Cláusula 7.2.3 abaixo; em quaisquer dos casos, até que o ICSD seja equivalente a 1,1 (um inteiro e um décimo), de acordo com a seguinte fórmula:

$$\begin{aligned} & \textit{Valor da Amortização Extraordinária} \\ & = \textit{Fluxo de Caixa Disponível} - 1,10 * (\textit{Amortização Programada} \\ & + \textit{pagamento de Juros Remuneratórios}) \end{aligned}$$

4.9.3. Para fins de esclarecimento, será considerada uma “Alteração Regulatória” para os propósitos da Cláusula 4.9.2 acima: **(i)** qualquer alteração à Resolução Normativa ANEEL nº 482/2012, e/ou a edição de qualquer ato normativo no contexto e/ou em decorrência da Consulta Pública ANEEL nº 25/2019; **(ii)** a edição de qualquer legislação que se proponha a regular a geração distribuída no Brasil, seja ela consistente ou não com as Resoluções Normativas da ANEEL em vigor no momento de sua edição; e/ou **(iii)** qualquer norma que tenha efeitos semelhantes aos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, no âmbito do sistema de micro e minigeração distribuída de energia elétrica no Brasil.

4.9.4. O Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures deverá sempre ser um número positivo.

4.9.5. Deverá ser observado mensalmente nos termos acima o seguinte quociente (“Razão de Saldo Remanescente”): **(i)** o Valor Presente dos Direitos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido abaixo), multiplicado pela Margem EBITDA LTM (conforme definido abaixo), e **(ii)** o saldo das Obrigações Garantidas.

4.9.6. O “Valor Presente dos Direitos Cedidos Fiduciariamente” é definido como o saldo dos recebíveis junto aos Clientes trazido a valor presente pelo Juros Remuneratórios das Debêntures considerando a Data de Vencimento das Debêntures ou a data de término dos respectivos Contratos dos Empreendimentos Alvo (o que ocorrer primeiro):

$$\textit{Valor Presente dos Direitos Cedidos Fiduciariamente}_n = \frac{CF_1}{(1+J)^1} + \dots + \frac{CF_n}{(1+J)^n}$$

CFn = respectivo valor mensal dos Direitos Cedidos Fiduciariamente junto aos Clientes,

nos respectivos Contratos dos Empreendimentos Alvo;

$J = \text{Juros Remuneratórios} / 12$ (doze);

$n =$ número de meses até o que ocorrer primeiro entre: (i) Data de Vencimento das Debêntures, ou (ii) término dos respectivos Contratos dos Empreendimentos Alvo aos Clientes, conforme aplicável;

4.9.7. A “Margem EBITDA LTM” é definida como o EBITDA referente ao período de 12 (doze) meses antes da apuração, dividido pela soma dos Direitos Cedidos Fiduciariamente recebidos dos Clientes nas Contas Vinculadas no respectivo período.

4.9.8. Nos termos da Escritura, a Devedora enviará à Emissora as informações necessárias para fins de verificação do ICSD Mínimo e da Razão de Saldo Remanescente até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente ao mês de referência de tais informações, conforme previsto no item (b), inciso (i), da Cláusula 7.1.1 da Escritura, cabendo à Emissora realizar eventual pagamento decorrente de Amortização Extraordinária Obrigatória, se aplicável, conforme os prazos e procedimentos descritos no inciso (ii) da Cláusula 4.9.1.2 da Escritura.

4.9.9. Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures: A Devedora poderá, observados o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures e os termos e condições estabelecidos a seguir, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora, exclusivamente: **(i)** caso ocorra a entrada em operação comercial de qualquer Empreendimento Alvo em até 30 (trinta) dias anteriores ao término do Período de Carência, por meio do montante eventualmente excedente dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, nos termos da Cláusula 4.9.12, inciso (i), da Escritura; **(ii)** em caso de não atingimento do ICSD Mínimo, nos termos do inciso (xiv) da Cláusula 7.2.3 abaixo, por meio da transferência de recursos diretamente pela Devedora para a Conta Centralizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação da Emissora nesse sentido, sob risco de declaração de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura; ou **(iii)** a partir de 24 (vinte e quatro) meses contados da Primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série, e até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série e/ou a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso.

4.9.10. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente poderá ocorrer mediante o envio de comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, dirigida à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário (“Comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”): **(i)** com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, em caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures realizada em decorrência do

previsto nos incisos (i) ou (ii) da Cláusula 4.9.9 acima; e **(ii)** com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, em caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures realizada em decorrência do previsto no inciso (iii) da Cláusula 4.9.9 acima; da qual deverá constar, no mínimo: **(a)** a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (“Data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”); **(b)** se a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures será relativa às Debêntures da Primeira Série e/ou às Debêntures da Segunda Série; **(c)** o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (termo abaixo definido), que deverá ser validado pela Emissora dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, observado que, se o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa não vier a ser validado pela Emissora, os procedimentos descritos acima deverão ser repetidos até que haja tal validação (exceto em caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures realizada em decorrência do previsto no inciso (ii) da Cláusula 4.9.9 acima, quando o Preço de Amortização já constará da notificação a ser enviada pela Emissora à Devedora para os fins da referida amortização); e **(d)** quaisquer outras informações que a Emissora e/ou a Devedora entendam necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

4.9.11. Sem prejuízo das demais disposições estabelecidas na Escritura e neste Termo de Securitização, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures em caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido: **(i)** dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** dos encargos moratórios, se houver; **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures; e **(iv)** exclusivamente no caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures realizada em decorrência do previsto no inciso (iii) da Cláusula 4.9.9 acima, adicionalmente aos itens (i), (ii) e (iii) acima, de prêmio multiplicado pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado e pelo prazo médio remanescente (em anos), conforme aplicável, equivalente aos valores apresentados na tabela abaixo, de acordo com o cálculo e as fórmulas abaixo indicadas (“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”).

Data	Prêmio	Cálculo do Prêmio
Entre 24 meses (exclusive), e 72 meses (inclusive)	1,00% a.a.	$1,00\% \times \text{Prazo Médio Remanescente da Emissão} \times \text{Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures}$
Entre 72 meses (exclusive) e a respectiva Data de Vencimento	0,50% flat	$0,50\% \times \text{Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures}$

4.9.12. Para os fins do previsto na tabela acima, o Prazo Médio Remanescente da Emissão será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PMP = \frac{\sum_{j=1}^n \frac{F_j}{(1+i)^{\frac{d_j}{252}}} * d_j}{VP} * \frac{1}{252}$$

Onde:

PMP = prazo médio ponderado em anos;

F_j = cada parte do fluxo de pagamento dos CRI;

d_j = dias úteis a decorrer (da data de cálculo do PMP até a data de cada pagamento);

i = 8,5% ao ano *ou* 7,9% ao ano, conforme aplicável;

VP = valor presente do CRI (PU).

4.9.13. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures coincida com uma data de amortização e/ou pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures, o prêmio previsto acima, se aplicável, deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

4.9.14. A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

4.10. *Local de Pagamento das Debêntures.* Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados em moeda corrente nacional pela Devedora por meio de depósito ou transferência eletrônica de valores para a Conta Centralizadora.

4.11. *Regime Fiduciário.* Nos termos previstos pela Lei 9.514, será instituído Regime Fiduciário sobre: **(i)** os Créditos Imobiliários; **(ii)** as Garantias; e **(iii)** os recursos mantidos na Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado.

4.12. *Garantia flutuante.* Não haverá garantia flutuante para os CRI, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

4.13. *Garantias.* Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoas, sobre os CRI, que gozarão das garantias que integrarem os Créditos Imobiliários, os quais contarão com a Garantias, nos termos dos Contratos de Garantia e da Escritura, observado que a Alienação Fiduciária de Participações Societárias e a Cessão Fiduciária de Direitos serão devidamente constituídas, respeitado o previsto abaixo, após os respectivos registros dos Contratos de Garantia nos competentes Ofícios de Títulos e Documentos, nos prazos estabelecidos nos respectivos Contratos de Garantia.

4.14. *Garantia Fidejussória.* As Fiadoras, nos termos da Escritura, prestaram a fiança em favor da Emissora, em conformidade com o artigo 818 do Código Civil,

independentemente das outras garantias que possam vir a ser constituídas no âmbito da Emissão das Debêntures, obrigando-se solidariamente entre si e com a Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadoras e principais pagadoras responsáveis por 100% (cem por cento) das Obrigações Garantidas assumidas nos Documentos da Operação.

4.14.1. Todo e qualquer pagamento realizado por qualquer Fiadora, em relação à Fiança prestada, será efetuado livre de qualquer Ônus e líquido, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, salvo se exigido pela legislação em vigor à época do pagamento.

4.14.2. O valor correspondente às Obrigações Garantidas deverá ser pago pelas Fiadoras no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de notificação por escrito formulada pela Emissora às Fiadoras. Tal notificação deverá ser imediatamente emitida pela Emissora após a ocorrência de qualquer descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora. Os pagamentos serão realizados pelas Fiadoras de acordo com os procedimentos estabelecidos na Escritura.

4.14.3. As Fiadoras expressamente renunciaram, nos termos da Escritura, aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, do Código Civil, e no artigo 130, do Código de Processo Civil.

4.14.4. As Fiadoras sub-rogar-se-ão nos direitos da Emissora caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança, observado o limite da parcela da dívida efetivamente honrada. Nesta hipótese, as Fiadoras obrigam-se a somente exigir tais valores da Devedora, assim como somente executar os Contratos de Garantia, após a Emissora ter recebido, integralmente, sem qualquer Ônus, os valores devidos para quitação integral das Obrigações Garantidas.

4.14.5. Até a liquidação das Debêntures, as Fiadoras concordam e obrigam-se a: **(i)** não exigir da Devedora qualquer valor por ela honrado nos termos da Fiança; e **(ii)** caso receba qualquer valor da Devedora, em decorrência de qualquer valor que tenham honrado nos termos da Fiança, antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, tal valor à Emissora.

4.14.6. Nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelas Fiadoras com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Emissora.

4.14.7. A Fiança poderá ser executada e exigida, pela Emissora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

4.14.8. A inobservância, pela Emissora, dos prazos para execução da Fiança em favor da Emissora, não ensejará, em hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto.

4.14.9. A Fiança entrará em vigor na Data de Emissão e vigorará: **(i)** exclusivamente em relação ao Grupo Rezek, até a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo, observado que, uma vez verificada a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo, evidenciada por meio da comunicação prevista na Cláusula 4.8.11 da Escritura, a Fiança outorgada pelo Grupo Rezek será resolvida de pleno direito; e **(ii)** em relação às demais Fiadoras, até o integral adimplemento de todas e quaisquer Obrigações Garantidas.

4.14.10. A Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo deverá ser comunicada pela Devedora, à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da referida conclusão, por meio de notificação na forma do Anexo VIII da Escritura.

4.15. *Garantias Reais.* Adicionalmente à Fiança, as Debêntures serão garantidas: **(i)** pela Cessão Fiduciária de Direitos, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos; e **(ii)** pela Alienação Fiduciária de Participações Societárias, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias.

4.15.1. *Cessão Fiduciária de Direitos:* A Devedora, as SPEs, a SPE Marina e a WTS se comprometeram a ceder fiduciariamente à Emissora, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728/65, os Direitos Cedidos Fiduciariamente e as Contas Vinculadas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos, que será submetido a registro perante o cartório de registro de títulos e documentos competente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração.

4.15.1.1 De acordo com as informações prestadas pela Devedora, pelas SPEs, pela SPE Marina e pela WTS, os Direitos Cedidos Fiduciariamente, atualmente existentes, provenientes dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, possuem o valor de R\$ 123.962.015,19 (cento e vinte e três milhões, novecentos e sessenta e dois mil, quinze reais e dezenove centavos), em termos nominais projetados. Não há revisão periódica do valor em garantia, bem como não há a possibilidade de solicitação de reforço de garantia em decorrência de verificação da redução de tal valor.

4.15.2. *Alienação Fiduciária de Participações Societárias:* A Devedora e a WTS se comprometeram a constituir, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária de Participações Societárias, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias, que será submetido a registro perante o cartório de registro de títulos e documentos competente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração.

4.15.1.2 Na presente data, as Participações Societárias, possuem, o valor total de R\$5.000,00 (cinco mil reais), com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, sendo: **(i)** R\$1.000,00 (mil reais), em relação ao capital social da SPE Araucária, conforme Contrato Social de tal sociedade, datado de 17 de abril de 2019, conforme registrado na JUCESP sob o registro de constituição NIRE n.º 35235197652, em 05 de junho de 2019; **(ii)** R\$1.000,00 (mil reais), em relação ao capital social da SPE Coqueiro, conforme Contrato Social de tal sociedade, datado de 23 de outubro de 2019, conforme registrado na JUCESP sob o registro de constituição NIRE n.º 35235787239, em 26 de dezembro de 2019; **(iii)** R\$1.000,00 (mil reais), em relação ao capital social da SPE Diamante, conforme Contrato Social de tal sociedade, datado de 3 de dezembro de 2020, conforme registrado na JUCESP sob o registro de constituição NIRE n.º 3523578744-1, em 19 de fevereiro de 2021; **(iv)** R\$1.000,00 (mil reais), em relação ao capital social da SPE Rouxinol, conforme Contrato Social de tal sociedade, datado de 3 de dezembro de 2020, conforme registrado na JUCESP sob o registro de constituição NIRE n.º 3523576883-8, em 19 de fevereiro de 2021; e **(v)** R\$1.000,00 (mil reais), em relação ao capital social da Devedora, conforme Contrato Social de tal sociedade, datado de 14 de maio de 2021, conforme registrado na JUCESP sob o registro de constituição NIRE n.º 35300575415, em 20 de agosto de 2021. Não há revisão periódica do valor em garantia, bem como não há a possibilidade de solicitação de reforço de garantia em decorrência de verificação da redução de tal valor. Para fins de monitoramento do valor patrimonial das Participações Societárias, as fiduciárias enviarão anualmente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, até abril de cada ano, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e dos respectivos balancetes atualizados e não auditados das SPEs.

4.16. *Disposição Comum às Garantias:* Fica certo e ajustado o caráter não excludente e cumulativo entre si das Garantias, nos termos da Escritura e dos Contratos de Garantia, podendo a Emissora executar ou excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou quitar com as Obrigações Garantidas. Observados os procedimentos previstos na Escritura e nos Contratos de Garantia, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como: **(i)** aviso; **(ii)** protesto; **(iii)** notificação; **(iv)** interpelação; ou **(v)** prestação de contas, de qualquer natureza.

4.17. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação das Obrigações Garantidas.

4.18. *Data de Emissão.* Para todos os efeitos, a Data de Emissão será 14 de setembro de 2021.

4.19. *Local da Emissão.* Os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.20. *Data de Vencimento.* A Data de Vencimento será **(i)** 25 de setembro de 2034 para os CRI 463ª Série; e **(ii)** 25 de setembro de 2034 para os CRI 464ª Série; ressalvadas as

hipóteses de resgate ou vencimento antecipado das Debêntures.

4.21. *Encargos moratórios.* Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, observado o disposto na Cláusula 4.26 abaixo, na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso 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 moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“Encargos Moratórios”).

4.22. *Locais de pagamento.* Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, caso estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer data de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI e, ou de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário, a Emissora manterá, em sua sede, o respectivo recurso à disposição do respectivo Titular de CRI, devendo informar a este Titular de CRI a respeito desta forma adotada para a disponibilização dos recursos. Nesta hipótese, a partir da Data de Vencimento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

4.23. *Cobrança dos Créditos Imobiliários.* Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão realizados por meio da retenção da Parcela Retida, nos termos da Escritura, diretamente na Conta Centralizadora, nas datas para pagamento de remuneração e/ou amortização das Debêntures previstas na Escritura, conforme aplicável.

4.24. *Coobrigação da Emissora.* Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI.

4.25. *Forma de comprovação da titularidade.* Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

4.26. *Atraso no recebimento dos pagamentos.* O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto na Cláusula 4.21 acima.

4.27. *Prorrogação dos prazos.* Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as

datas de pagamento de qualquer obrigação relativa ao CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com um dia que não seja Dia Útil.

4.28. *Classificação de risco.* Os CRI desta Emissão não serão objeto de classificação de risco por agência de classificação de risco.

4.29. *Forma e procedimento de colocação.* Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder.

4.29.1. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.30. *Público-alvo da Oferta Restrita.* A Oferta Restrita é destinada a Investidores Profissionais, observado que fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos na Cláusula 4.29.1 acima, conforme o §1º do artigo 3º da Instrução CVM 476.

4.30.1. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição dos CRI e da declaração de investidor profissional, atestando que estão cientes, dentre outras declarações, de que: **(i)** a Oferta Restrita não foi registrada na CVM e será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para informar a sua base de dados; e **(ii)** os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

4.30.2. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores.

4.30.3. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento.

4.30.4. As comunicações mencionadas nas Cláusulas 4.30.2 e 4.30.3 acima deverão ser encaminhadas por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas nos Anexos 7-A e 8 da Instrução CVM 476, respectivamente, e, caso a página da CVM na rede mundial de computadores esteja indisponível, as comunicações acima mencionadas deverão ser protocoladas na CVM em vias físicas.

4.31. *Restrições para negociação.* Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos Artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e depois do cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no Artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis, incluindo, sem limitação, a comprovação da efetiva titularidade dos CRI pelos Titulares de CRI.

4.31.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à negociação, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do Artigo 21 da Lei 6.385, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.32. *Garantia Firme.* A Oferta Restrita não contará com garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder.

5. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. *Requisitos de Integralização.* A integralização dos CRI 463ª Série está condicionada ao cumprimento cumulativo e integral dos requisitos a seguir descritos (sendo (i) e (ii), em conjunto, os “Requisitos de Integralização da Primeira Série”):

- (i) assinatura, por todas as respectivas partes, e manutenção da vigência, eficácia e exigibilidade:
 - (a) de todos os documentos necessários à concretização da Emissão das Debêntures e da Oferta Restrita, incluindo, sem limitação, os Documentos da Operação;
 - (b) dos Contratos dos Empreendimentos Alvo;
 - (c) dos Contratos Substitutivos Coqueiro e dos respectivos aditivos aos Contratos dos Empreendimentos Alvo: (1) celebrados em termos substancialmente equivalentes àqueles apresentados em forma de minuta no âmbito da auditoria legal; e (2) dos quais conste, expressamente, as respectivas SPEs como partes contratadas, bem como data de entrada em operação dos Empreendimentos Alvo posterior à presente data e compatível com os prazos de Energização descritos nos Documentos da Operação;

- (d)** dos Contratos Fundiários referentes aos Empreendimentos Alvo; e
 - (e)** dos Contratos de EPC referentes aos Empreendimentos Alvo em valores consistentes com o CAPEX dos Empreendimentos Alvo.
- (ii)** apresentação, pela Devedora à Emissora, de 1 (uma) cópia digitalizada da Escritura e dos Contratos de Garantia devidamente registrados nos respectivos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos;
- (iii)** apresentação, pela Devedora à Emissora, de 1 (uma) cópia digitalizada da comprovação do protocolo para averbação dos Contratos Fundiários e dos Contratos Imobiliários nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes;
- (iv)** depósito dos CRI para distribuição no mercado primário na B3 e negociação no mercado secundário na B3, nos termos deste Termo de Securitização;
- (v)** inexistência de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA, conforme aplicável, que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;
- (vi)** entrega, pela Devedora à Emissora, de proposta para contratação dos Seguros, devidamente assinada por uma Seguradora;
- (vii)** conclusão, em forma e teor satisfatórios à Emissora, a seu exclusivo critério, de auditora legal da Devedora e das Fiadoras;
- (viii)** entrega pela Devedora à Emissora, em forma e teor que lhe for satisfatório, a seu exclusivo critério, de opinião legal emitida por escritório com notório conhecimento dos assuntos relacionados aos Empreendimentos Alvo (assessores jurídicos da Emissão de Debêntures e da Oferta Restrita) quanto: (a) à obtenção de todas as aprovações ou autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação; (b) poderes dos signatários dos Documentos da Operação; e (c) devida constituição, validade, exequibilidade e eficácia dos Documentos da Operação;
- (ix)** apresentação, pela Devedora à Emissora, de 1 (uma) cópia digitalizada da página do Livro de Registro de Ações da Devedora demonstrando que foi averbada anotação, nas páginas referentes à WTS, quanto à criação da Alienação Fiduciária de Participações Societárias, conforme a redação prevista no inciso (v) da Cláusula 3.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias;

(x) apresentação, pela Devedora à Emissora, de 1 (uma) cópia digitalizada da alteração do contrato social de cada uma das SPEs, apenas com o protocolo na Junta Comercial competente, para consignar, na cláusula que trata a respeito do capital social, a criação da Alienação Fiduciária de Participações Societárias, conforme a redação prevista no inciso (vi) da Cláusula 3.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias;

(xi) não estar em curso, nem ter ocorrido, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(xii) obtenção, pela Devedora e/ou pelas SPEs, conforme aplicável, de todas as aprovações regulatórias (especificamente do protocolo da solicitação de acesso à rede elétrica), ambientais e societárias necessárias para a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo;

(xiii) apresentação do respectivo Estudo Solar referente a cada um dos Empreendimentos Alvo; e

(xiv) Integralização de recursos correspondentes a 50% (cinquenta por cento) do *Equity Upfront*.

5.1.1. A integralização dos CRI 464ª Série está condicionada: **(i)** ao cumprimento dos Requisitos de Integralização da Primeira Série e à integralização dos CRI 463ª Série; e **(ii)** ao cumprimento cumulativo e integral dos requisitos a seguir descritos (sendo (i) e (ii), em conjunto, os “Requisitos de Integralização da Segunda Série” e, em conjunto com os Requisitos de Integralização da Primeira Série, os “Requisitos de Integralização”):

(i) não estar em curso, nem ter ocorrido, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(ii) entrega, pela Devedora à Emissora, de apólice dos Seguros devidamente emitida pela Seguradora; e

(iii) integralização de recursos correspondentes aos 50% (cinquenta por cento) remanescentes do *Equity Upfront*.

5.1.2. Cumpridos os respectivos Requisitos de Integralização, os respectivos Recursos Líquidos: **(i)** serão integralmente desembolsados na Conta Centralizadora, na Data de Integralização; **(ii)** poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos; **(iii)** desde que cumpridos os Requisitos de Liberação, serão desonerados para que sejam transferidos em favor da Devedora, na Conta de Execução dos Empreendimentos Alvo, que, por sua vez, os transferirá à respectiva SPE, de acordo com a sua necessidade de fluxo de caixa para a

implementação do respectivo Empreendimento Alvo; e **(iv)** poderão vir a ser bloqueados pela Emissora em caso de descumprimento pela Devedora e/ou pelas Fiadoras de qualquer obrigação prevista nos Documentos da Operação.

5.1.3. A desoneração dos Recursos Líquidos e dos demais recursos disponíveis no Fundo de Obras, com a transferência de recursos para a Conta de Execução dos Empreendimentos Alvo para posterior distribuição à respectiva SPE, está condicionada: **(i)** à manutenção do cumprimento dos respectivos Requisitos de Integralização; **(ii)** ao cumprimento tempestivo de todas as Obrigações Garantidas; **(iii)** à cessão, pela WTS a cada uma das SPEs, da posição contratual dos respectivos Contratos dos Empreendimentos Alvo, incluindo, sem qualquer limitação, todos os seus direitos e obrigações; e **(iv)** ao cumprimento das respectivas etapas do Cronograma Indicativo específicas a cada Empreendimento Alvo, conforme previstas no Anexo IV da Escritura, conforme será informado pela Devedora trimestralmente por meio dos Relatórios Periódicos, em qualquer caso observado o previsto pela Cláusula 3.9.4 da Escritura (sendo os itens (i) a (iv) em conjunto, os “Requisitos de Liberação”).

5.1.4. O cumprimento: **(i)** dos respectivos Requisitos de Integralização deverá ser comunicado, pela Devedora à Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis do referido cumprimento, por meio de carta assinada pelos representantes da Emissora, na forma do Anexo IX da Escritura, a qual poderá ser enviada por meio de correio eletrônico, atestando o atendimento aos itens aqui previstos; **(ii)** dos Requisitos de Liberação deverá ser comunicado, pela Devedora à Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis do referido cumprimento, por meio de notificação na forma do Anexo X da Escritura, a qual poderá ser enviada por meio de correio eletrônico, para atestar e demonstrar o atendimento das etapas do Cronograma Indicativo, além de solicitar a liberação dos valores estipulados na referida notificação.

5.1.5. Uma vez recebidas as cartas referidas nos incisos (i) e (ii) da Cláusula 5.1.4 acima, a Emissora deverá **(a)** em até 2 (dois) Dias Úteis contado do respectivo recebimento: **(i)** analisar se estão cumpridas as formalidades aqui previstas; e **(ii)** caso positivo, comunicar, por escrito, os Titulares de CRI, para informá-los a respeito do cumprimento dos Requisitos de Integralização e do prazo para integralização dos respectivos CRI, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis, com relação à integralização das Debêntures da Primeira Série, e mínima de 30 (trinta) dias, com relação à integralização das Debêntures da Segunda Série, e/ou do cumprimento dos Requisitos de Liberação, conforme o caso, e **(b)** transferir os recursos para a Conta de Execução dos Empreendimentos Alvo na mesma data de integralização dos CRI, desde que os referidos recursos estejam disponíveis na Conta Centralizadora até às 16:00 horas, caso cumpridos os Requisitos de Liberação, ou no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do cumprimento dos Requisitos de Liberação, caso este ocorra após o cumprimento dos Requisitos de Integralização.

5.2. Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais na data de assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição dos CRI quando do cumprimento

cumulativo e integral de todas dos respectivos Requisitos de Integralização, conforme previsto na Cláusula 5.1 acima.

5.3. *Integralização.* Observados os Requisitos de Integralização, conforme aplicável, os CRI serão integralizados à vista, nas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, o qual corresponderá: **(i)** ao Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização de cada série dos CRI; ou **(ii)** ao Valor Nominal Unitário acrescido de Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios calculados desde a primeira Data de Integralização de cada série dos CRI, ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), e a respectiva Data de Integralização de cada série dos CRI (exclusive), conforme o caso, nas demais Datas de Integralização.

5.3.1. A Emissora ou o Patrimônio Separado não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

5.3.2. Sem prejuízo do quanto previsto acima, a Emissora, na qualidade de contribuinte, reserva-se o direito intransferível ao aproveitamento de eventual crédito tributário gerado com o recolhimento de qualquer tributo incidente sobre os rendimentos dos Investimentos Permitidos contratados com os recursos creditados na Conta Centralizadora, desde que os tributos mencionados nesta Cláusula não tenham sido pagos diretamente pela Emissora ou descontados de recursos devidos à Emissora.

5.4. *Destinação dos Recursos.* Os Recursos Líquidos serão destinados: **(a)** pela Devedora, para o aporte de recursos em cada SPE, por meio de integralização de quotas, adiantamento para futuro aumento de capital, instrumento de crédito e/ou outra modalidade de desembolso de recursos ("Aporte de Recursos"); e **(b)** por cada SPE, para: (i) o reembolso de despesas diretamente relacionadas à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Alvo, ocorridas nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita, conforme detalhadas no Anexo X ao presente Termo de Securitização; e (ii) gastos futuros com despesas diretamente relacionadas à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Alvo, conforme cronograma indicativo definido no Cronograma Indicativo.

5.5. Os Recursos Líquidos captados com a Oferta Restrita, deduzidos das despesas *flat* listadas no Anexo X do presente Termo de Securitização, serão utilizados da seguinte forma, observado que cada item abaixo será cumprido desde que o anterior já tenha sido cumprido na sua integralidade:

(i) Observado o previsto pelas Cláusulas 5.1 e 3.4 deste Termo de

Securitização: (a) os Recursos Líquidos decorrentes da integralização dos CRI da 463ª Série serão destinados: (1) à constituição do Fundo de Reserva, no Valor Inicial do Fundo de Reserva, o qual será retido pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, na Conta Centralizadora; e (2) à constituição do Fundo de Despesas, no Valor Total do Fundo de Despesas, o qual será retido pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, na Conta Centralizadora; e (b) os Recursos Líquidos decorrentes da integralização dos CRI da 464ª Série serão destinados à primeira recomposição do Fundo de Reserva, no Valor Adicional do Fundo de Reserva, o qual será retido pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, na Conta Centralizadora;

(ii) Ao reembolso das despesas havidas pela Devedora e pelas SPEs com o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, especificadas no Anexo X deste Termo de Securitização no valor de R\$ 17.000.000,00 (dezesete milhões de reais), nos termos da alínea (b), inciso (i), da Cláusula 5.4 acima, por meio da transferência de tais recursos, pela Securitizadora, para a Conta de Execução dos Empreendimentos Alvo;

(iii) À constituição do Fundo de Obras, cujo valor será retido pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, na Conta Centralizadora, para fazer frente às despesas futuras de desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, nos termos do inciso (b) (ii) da Cláusula 5.4 acima, da seguinte forma:

(a) em relação à SPE Araucária o valor de R\$ 8.409.089,00 (oito milhões, quatrocentos e nove mil, e oitenta e nove reais) será empregado, conforme o Cronograma Indicativo definido no Anexo IX, na implantação do Empreendimento Araucária, localizado no Imóvel Araucária;

(b) em relação à SPE Coqueiro: o valor de R\$ 5.001.631,00 (cinco milhões, um mil, seiscentos e trinta e um reais) será empregado, conforme o Cronograma Indicativo definido no Anexo IX, na implantação do Empreendimento Coqueiro, localizado no Imóvel Coqueiro;

(c) em relação à SPE Diamante: o valor de R\$ 2.596.219,00 (dois milhões, quinhentos e noventa e seis mil duzentos e dezenove reais) será empregado, conforme o Cronograma Indicativo definido no Anexo IX, na implantação do Empreendimento Diamante, localizado no Imóvel Diamante; e

(d) em relação à SPE Rouxinol: o valor de R\$ 9.016.696,00 (nove milhões, dezesseis mil, seiscentos e noventa e seis reais) será empregado, conforme o Cronograma Indicativo definido no Anexo IX, na

implantação do Empreendimento Rouxinol, localizado no Imóvel Rouxinol.

5.5.1. Fica certo, desde já, que, exceto pelo disposto no inciso (i) da Cláusula 5.5 acima, os CRI das duas séries deverão observar a ordem de utilização dos recursos da mesma forma. Sendo assim, na hipótese de integralização de quaisquer das séries em datas distintas, será observado se os incisos (i), conforme aplicável à respectiva série, (ii) e (iii) já foram cumpridos, e apenas utilizar os recursos na forma do inciso seguinte caso o anterior tenha sido cumprido na sua integralidade. Por exemplo: caso os recursos decorrentes da integralização dos CRI da 463ª Série sejam suficientes pra observar o cumprimento integral do inciso (i)(a), poder-se-á utilizar os Recursos Líquidos para a destinação prevista no inciso (ii), bem como caso os recursos sejam suficientes também para o integral cumprimento do disposto no inciso (ii), o sobejo dos Recursos Líquidos, inclusive decorrentes da integralização das Debêntures da Segunda Série, será destinado para o cumprimento do previsto no inciso (iii).

5.5.2. Caso, após o integral cumprimento das destinações descritas nos incisos (i) a (iii) da Cláusula 5.5 acima, ainda existam Recursos Líquidos na Conta Centralizadora, tais Recursos Líquidos serão mantidos nos Investimentos Permitidos e, se aplicável, transferidos pela Emissora para a Conta de Execução dos Empreendimentos Alvo, nos termos do inciso (i) da Cláusula 4.9.1.2 da Escritura.

5.5.3. As Despesas Reembolsáveis mencionadas no inciso (b) (i) da Cláusula 5.4 acima serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, motivo pelo qual a Devedora fica obrigada a fornecer ao Agente Fiduciário todo e qualquer documento necessário à sua comprovação, inclusive, sem limitação, notas fiscais, comprovantes de pagamento e/ou demais documentos que comprovem as despesas incorridas.

5.5.4. Os recursos destinados ao pagamento dos custos e despesas, ainda não incorridos, nos termos do inciso (b) (ii) da Cláusula 5.4 acima, deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista no Cronograma Indicativo, até a Data de Vencimento, de forma meramente indicativa e não vinculante. Caso necessário, a Devedora poderá realizar a destinação dos recursos em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento. Se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, a Devedora deverá notificar o Agente Fiduciário e a Emissora, devendo as Partes aditar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação aplicáveis, exceto em caso de atraso no Cronograma Indicativo que implique, conseqüentemente, em atraso no cumprimento do prazo mencionado no inciso (xiii) da Cláusula 7.2.3, quando a Emissora deverá, previamente à celebração dos aditamentos, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de deliberar sobre o previsto no inciso (xiii) da Cláusula 7.2.3 abaixo.

5.5.5. A Devedora deverá prestar contas à Emissora, com cópia ao Agente

Fiduciário, da destinação de recursos descrita nas Cláusulas 5.4 e 5.5 acima, a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização, mediante apresentação de Relatório Semestral, juntamente com: **(i)** cópia autenticada da versão mais atualizada do estatuto e/ou contrato social consolidado de cada SPE; **(ii)** cópia das notas fiscais, contratos e demais documentos que comprovem as despesas incorridas; e **(ii)** cronograma físico-financeiro de avanço de obras.

5.5.5.1. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos Documentos Comprobatórios. Neste caso, a Devedora deverá encaminhar a documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

5.5.6. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Alvo, a partir do Relatório Semestral e dos documentos fornecidos pela Devedora, nos termos da Cláusula 5.5.5 acima. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações financeiras constantes do referido Relatório Semestral, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado Relatório Semestral.

5.5.7. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos Recursos Líquidos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação prevista na Cláusula 5.5.6 acima.

5.5.8. A Devedora: **(i)** poderá, para os fins do previsto na Cláusula 5.4 e seguintes acima, transferir os Recursos Líquidos para as SPEs por meio de Aporte de Recursos; e **(ii)** tomará todas as providências para que as SPEs utilizem tais recursos nos Empreendimentos Alvo.

5.5.9. A Devedora será responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios, bem como de quaisquer outros documentos que comprovem a destinação dos Recursos Líquidos, nos termos da Escritura.

6. JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

6.1. Os CRI farão jus ao pagamento de juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, correspondentes a: **(i)** 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até a Conclusão

Física dos Empreendimentos Alvo; e **(ii)** 7,9% (sete inteiros e nove décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, após a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo; calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

“J_i” = valor dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

“Fator Juros” = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$Fator Juros = \left(1 + \frac{taxa}{100} \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

“taxa” = 8,5000 ao ano *ou* 7,9000 ao ano, conforme o caso; e

“dup” = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro.

6.1.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, conforme a tabela constante no Anexo I, sendo que o 1º (primeiro) pagamento de Juros Remuneratórios ocorrerá em 27 de setembro de 2021 para os CRI 463ª Série e em 27 de setembro de 2021 para os CRI 464ª Série.

6.1.2. Durante o Período de Carência, o pagamento de Juros Remuneratórios se dará preferencialmente por meio dos recursos disponíveis no Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 5.5 acima.

7. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

7.1. *Resgate antecipado dos CRI.* A Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI, na ocorrência dos seguintes eventos: **(i)** resgate antecipado das Debêntures, seja em decorrência (a) do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; ou (b) da inexistência de acordo sobre a Taxa Substitutiva, nos termos da Cláusula 4.8.1 e seguintes acima; **(ii)** declaração de vencimento antecipado das Debêntures; e/ou **(iii)** liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11 abaixo.

7.1.1. *Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures*. A partir de 24 (vinte e quatro) meses contados da Primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série e até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série e/ou a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente de aprovação da Emissora, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, de forma conjunta ou individual. A Devedora reconhece que o prazo das obrigações decorrentes da Escritura e deste Termo de Securitização foi estabelecido no interesse da Devedora e dos Titulares de CRI, de forma que eventual Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures constituirá cumprimento de obrigação fora do prazo originalmente avençado.

7.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures somente poderá ocorrer mediante **(i)** comunicação por escrito à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias da data de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"), da qual deverá constar, no mínimo: **(a)** a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ("Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"); **(b)** se o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será às Debêntures da Primeira Série e/ou às Debêntures da Segunda Série; **(c)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (termo abaixo definido), que deverá ser validado pela Emissora dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, observado que, se o Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures não vier a ser validado pela Emissora, os procedimentos descritos acima deverão ser repetidos até que haja tal validação; e **(d)** quaisquer outras informações que a Emissora e/ou a Devedora entendam necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

7.1.3. Sem prejuízo das demais disposições estabelecidas neste Termo de Securitização e na Escritura, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures em caso de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido: **(i)** dos Juros Remuneratórios das Debêntures, calculados *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** de prêmio multiplicado pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures e pelo prazo médio remanescente (em anos), conforme aplicável, equivalente aos valores apresentados na tabela abaixo, de acordo com o cálculo e as fórmulas abaixo indicadas; **(iii)** dos encargos moratórios, se houver; e **(iv)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures").

Data	Prêmio	Cálculo do Prêmio
------	--------	-------------------

Entre 24 meses (exclusive), e 72 meses (inclusive),	1,00% a.a.	1,00% x Prazo Médio Remanescente da Emissão x Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures
Entre 72 meses (exclusive) e a respectiva Data de Vencimento	0,50% flat	0,50% x Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures

7.1.4. Para os fins do previsto na tabela acima, o Prazo Médio Remanescente da Emissão será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PMP = \frac{\sum_{j=1}^n \frac{F_j}{(1+i)^{\frac{d_j}{252}}} \cdot d_j}{VP} \cdot \frac{1}{252}$$

Onde:

PMP = prazo médio ponderado em anos;

Fj = cada parte do fluxo de pagamento dos CRI;

dj = dias úteis a decorrer (da data de cálculo do PMP até a data de cada pagamento);

i = 8,5% ao ano ou 7,9% ao ano, conforme aplicável;

VP = valor presente do CRI (PU).

7.1.5. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures coincida com uma data de amortização e/ou pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

7.1.6. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures no âmbito desta Emissão deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.1.7. Recebida a Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, na forma a ser estabelecida e observados os prazos previstos neste Termo de Securitização.

7.1.8. As Debêntures resgatadas por meio de um Resgate Antecipado Facultativo serão canceladas pela Devedora.

7.2. *Eventos de Vencimento Antecipado Automático e Não Automático das Debêntures.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas abaixo, a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures e,

consequentemente, dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido, se o caso, dos Encargos Moratórios das Debêntures, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.2.2 e 7.2.3 abaixo.

7.2.1. Sujeito ao disposto na Cláusula 7.2.3.1 abaixo e observados os procedimentos descritos pela Cláusula 7.2.8 abaixo, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer dos seguintes eventos.

7.2.2. *Vencimento Antecipado Automático.* Constituem Eventos de Vencimento Antecipado Automático que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures:

- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista na Escritura e/ou nos Contratos de Garantia, na respectiva data de pagamento prevista na Escritura e/ou nos Contratos de Garantia, conforme aplicável, não sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (ii) não utilização, pela Devedora e/ou por qualquer das SPEs, se e conforme aplicável, dos recursos obtidos com a Emissão estritamente nos termos deste Termo de Securitização e da Cláusula 5.4 acima;
- (iii) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura (e/ou de qualquer de suas disposições), de qualquer Fiança (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou dos Contratos de Garantia (e/ou de qualquer de suas disposições);
- (iv) questionamento judicial da Escritura, dos Contratos de Garantia e/ou das Garantias, pelas pessoas a seguir, de forma individual ou combinada: **(a)** Devedora; **(b)** Fiadoras; **(c)** qualquer controladora das Controladoras; **(d)** qualquer controlada da Devedora e/ou das SPEs; **(e)** qualquer sociedade ou veículo de investimento coligado da Devedora e/ou das SPEs; **(f)** qualquer sociedade ou veículo de investimento sob Controle direto comum da Devedora e/ou das SPEs; e **(g)** quaisquer Partes Relacionadas e respectivos sócios;
- (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura,

dos Contratos de Garantia, Contratos Fundiários e/ou dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme aplicável, exceto pela WTS para cada uma das SPEs, da posição contratual dos respectivos Contratos Fundiários e/ou Contratos dos Empreendimentos Alvo, incluindo, sem qualquer limitação, todos os seus direitos e obrigações, sem prévia aprovação da Emissora;

(vi) com relação a qualquer dos bens objeto dos Contratos de Garantia e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, conforme aplicável, rescisão, distrato, aditamento, ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição ou constituição de qualquer Ônus, em qualquer dos casos deste item, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor da Devedora, de qualquer Fiadora, e/ou de quaisquer de suas controladoras, exceto: **(a)** pelas Garantias, **(b)** em caso de redução de capital efetuada para os fins do previsto no inciso (xi) desta Cláusula; **(c)** pelas Alterações Permitidas; ou **(d)** conforme permitido por outras disposições da Escritura, deste Termo de Securitização ou demais Documentos da Operação;

(vii) não atendimento às obrigações de reforço de garantia, conforme previsto em lei;

(viii) em relação à Devedora, a qualquer Fiadora e/ou a qualquer de suas controladoras (com relação ao Grupo Rezek e suas respectivas controladoras, exclusivamente até que haja a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo): **(a)** liquidação, dissolução ou extinção; **(b)** decretação de falência; **(c)** pedido de autofalência formulado por qualquer das entidades acima; **(d)** pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou **(e)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(ix) transformação da forma societária da Devedora, de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(x) observado o disposto no inciso (xii) abaixo, e exceto se previamente autorizado pela Emissora, qualquer dos eventos a seguir em relação à Devedora, à WTS e/ou qualquer SPE: **(a)** cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações; **(b)** qualquer outra forma de reorganização societária; e/ou **(c)** qualquer combinação de negócios, conforme definida na Deliberação CVM nº 665, de 4 de agosto de 2011, ficando permitidas qualquer das operações referidas acima caso, a(s) sociedade(s) resultante(s) **(1)** esteja(m)

sob Controle direto ou indireto de qualquer das Controladoras; e **(2)** tenham como sócios ou acionistas apenas sociedades pertencentes a qualquer das Controladoras, observado, entretanto, que não poderá haver alteração dos atuais beneficiários finais do Grupo Rezek, até que haja a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo, salvo quando a alteração resultar exclusivamente na modificação dos atuais beneficiários finais do Grupo Rezek em benefício aos herdeiros necessários destes;

(xi) redução de capital social da Devedora e/ou de qualquer Fiadora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações (com relação ao Grupo Rezek exclusivamente até que haja a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo), exceto para: **(a)** absorção de prejuízos apurados com base nas demonstrações financeiras da Devedora e/ou das Fiadoras, nos termos da Lei das Sociedades por Ações; e/ou **(b)** liquidação das obrigações assumidas no âmbito da Escritura, desde que expressamente permitido no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias;

(xii) exceto se previamente autorizado pela Emissora, alteração da composição acionária da Devedora, de qualquer SPE e/ou da WTS, exceto: **(a)** se entre os titulares do Controle, direto ou indireto, do Grupo Rezek; **(b)** caso tenha sido obtida a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo e o novo sócio seja previamente aprovado pela Emissora, conforme consulta à Assembleia dos Titulares de CRI, que não poderá negar injustificadamente; ou **(c)** em caso de oferta pública de ações;

(xiii) vencimento antecipado de obrigação pecuniária: **(a)** assumida pela Devedora, em valor individual ou agregado superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas; **(b)** assumida por qualquer Controladora (individualmente consideradas e, com relação ao Grupo Rezek, até que haja a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo), em valor individual ou agregado superior a R\$4.000.000,00 (quatro milhões reais) ou o seu equivalente em outras moedas; e/ou **(c)** assumida por qualquer SPE (individualmente considerada), em valor superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas uma ou de diversas obrigações correlatas; em todos os casos, incluindo-se obrigações que derivem da condição de garantidora(s) e/ou coobrigada(s), em especial, sem limitação, aquelas obrigações oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, locais ou internacionais;

(xiv) exceto pelos dividendos que vierem a ser distribuídos pelas SPEs à Devedora para pagamento dos valores devidos no âmbito da Escritura, em conformidade com o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos,

distribuição e/ou pagamento: **(a)** pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas até que tenha ocorrido a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo; e/ou **(b)** após a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas, caso a Devedora e/ou as Fiadoras estejam em inadimplemento com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura e/ou nos Contratos de Garantia;

(xv) com relação aos Contratos Fundiários e aos Contratos dos Empreendimentos Alvo: **(a)** sua extinção, rescisão ou qualquer forma de seu término antecipado; ou **(b)** sua alteração, exceto: (1) para renovação nas mesmas condições dos contratos formalizados na Data de Emissão das Debêntures; ou (2) Alterações Permitidas;

(xvi) destruição ou deterioração total ou parcial dos Empreendimentos Alvo que torne inviável sua implementação ou sua continuidade;

(xvii) com exceção ao endividamento representado pela Escritura, a obtenção, pela Devedora e/ou por qualquer das SPEs, de empréstimos ou outras formas de endividamento (de qualquer natureza), sem o prévio e expresso consentimento da Emissora;

(xviii) a realização de mútuos, empréstimos, adiantamentos ou outras operações financeiras que tenham como resultado a transferência de recursos que envolvam a Devedora e/ou qualquer das SPEs, na qualidade de credoras, em favor de outras entidades legais ou pessoas físicas consideradas como partes a ela relacionadas exceto: para os fins **(a)** do previsto na Cláusula 5.5.8 acima; **(b)** do previsto no inciso (xiv) desta Cláusula; **(c)** de transferência à SPEs, a preço de custo, de ativos imobilizados destinados aos Empreendimentos Alvo que tenham sido adquiridos e/ou importados pela Devedora e/ou pelas Controladoras; e/ou **(d)** de aquisição e/ou importação de ativos destinados aos Empreendimentos Alvo pela Devedora ou pela WTS; e

(xix) caso ocorra a perda da posse dos Imóveis Alvo, desde que tal situação não seja revertida ou suspensa nos termos dos Contratos dos Empreendimentos Alvo.

7.2.3. *Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures.* Tão logo tome ciência de qualquer dos eventos descritos abaixo, pela Devedora ou por terceiros, a Emissora deverá promover a convocação de Assembleia de Titulares do CRI que deverão deliberar a respeito do vencimento antecipado de todas as Debêntures, observado o disposto nas Cláusulas 7.2.3.1 e seguintes abaixo:

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou por qualquer Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura e/ou nos Contratos de Garantia, não sanado, por meio de esclarecimento aceitável à Emissora ou comprovação de sua regularização, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

(ii) questionamento judicial dos Contratos Fundiários, dos Contratos dos Empreendimentos Alvo que cause um Efeito Adverso Relevante, pelas pessoas a seguir, de forma individual ou combinada: **(a)** Devedora; **(b)** Fiadoras; **(c)** qualquer controladora das Controladoras; **(d)** qualquer controlada da Devedora e/ou das SPEs; **(e)** qualquer sociedade ou veículo de investimento coligado da Devedora e/ou das SPEs; **(f)** qualquer sociedade ou veículo de investimento sob Controle direto comum da Devedora e/ou das SPEs; e **(g)** quaisquer Partes Relacionadas e respectivos sócios;

(iii) questionamento judicial, por qualquer pessoa não mencionada na Cláusula 7.2.2, inciso (ii) acima, desde que tenha legitimidade ativa para tanto, deste Termo de Securitização, da Fiança, dos Contratos de Garantia e/ou das Garantias, desde que tal questionamento não seja afastado, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que a Devedora e/ou qualquer Fiadora tomarem ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial;

(iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou por qualquer Fiadora neste Termo de Securitização, na Escritura e/ou nos Contratos de Garantia e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa ou incorreta, neste último caso, em qualquer aspecto relevante;

(v) inadimplemento de qualquer dívida ou obrigação: **(a)** assumida pela Devedora, desde que em valor individual ou agregado superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas; **(b)** assumida por qualquer Controladora (individualmente considerada e, com relação ao Grupo Rezek, até que haja a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo), desde que em valor individual ou agregado superior a R\$4.000.000,00 (quatro milhões reais) ou o seu equivalente em outras moedas; ou **(c)** assumida por qualquer SPE (individualmente considerada), em valor superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas uma ou de diversas obrigações correlatas; em todos os casos, incluindo-se obrigações que derivem da condição de garantidora(s) e/ou coobrigada(s), em especial, sem

limitação, aquelas obrigações oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, locais ou internacionais;

(vi) protesto de títulos contra: **(a)** a Devedora, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas; **(b)** qualquer Controladora (individualmente considerada e, com relação ao Grupo Rezek, até que haja a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo), em valor individual ou agregado superior a R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), seja no âmbito de apenas um ou de diversos títulos; e/ou **(c)** qualquer SPE (individualmente considerada), em valor superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), seja no âmbito de apenas um ou de diversos títulos, em todos os casos, incluindo-se o equivalente aos valores acima em outras moedas e/ou obrigações que derivem da condição de garantidora(s) e/ou coobrigada(s), exceto se, em até 10 (dez) dias, tiver sido validamente comprovado à Emissora que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);

(vii) existência de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, e que não tenha sido cumprida e/ou não tenha sua execução garantida nos prazos legais contra o Grupo Rezek, até que haja a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo, em valor individual ou agregado superior a R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas uma ou de diversas decisões;

(viii) existência de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra: **(a)** a Devedora, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas; e/ou **(b)** qualquer SPE (individualmente considerada), em valor superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas uma ou de diversas decisões;

(ix) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos: **(a)** em relação à Devedora, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas um ou de diversos eventos; **(b)** em relação à qualquer Controladora (individualmente consideradas e, com relação ao Grupo Rezek, até que haja a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo), em valor individual ou agregado superior a R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas um ou de diversos eventos; e/ou **(c)**

em relação a qualquer SPE (individualmente considerada), em valor superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas um ou de diversos eventos;

(x) constituição de qualquer Ônus sobre ativo(s) da Devedora, de qualquer SPE e/ou das Controladoras (em relação às Controladoras, desde que o(s) respectivo(s) ativo(s) estejam relacionados a qualquer dos Empreendimentos Alvo), exceto as Garantias;

(xi) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência ou disposição, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativo(s), pela Devedora e/ou por qualquer SPE, exceto: **(a)** cuja contrapartida seja imediata e integralmente utilizada para o Resgate Antecipado Facultativo, conforme permitido nos termos da Escritura; **(b)** pela Devedora às SPEs, a preço de custo, de ativos imobilizados destinados aos Empreendimentos Alvo que tenham sido adquiridos e/ou importados pela Devedora; e/ou **(c)** se previamente aprovada pela Emissora;

(xii) atuação, pela Devedora e/ou por qualquer Parte Relacionada, em desconformidade com as normas que lhes são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção;

(xiii) caso, ao término do Período de Carência, não haja a Energização dos Empreendimentos Alvo, conforme confirmado pela Devedora por meio da Notificação de Energização (conforme definido na Escritura);

(xiv) não observância, pela Devedora, após o Período de Carência, do ICSD Mínimo, a ser apurado mensalmente, com base nas informações financeiras mensais da Devedora: **(a)** auditadas por auditor independente, em relação às demonstrações financeiras consolidadas de fim de exercício; e **(b)** preparadas pela própria Devedora, em relação às informações financeiras intermediárias, cujos cálculos serão elaborados pela Devedora tendo por base as informações financeiras apuradas na forma descrita acima e validados pela Emissora. Uma vez recebida ou realizada a validação do ICSD, conforme o caso, a Emissora informará o Agente Fiduciário, por escrito, dentro de 1 (um) Dia Útil contado a partir do recebimento ou da realização da validação, conforme o caso, acerca do resultado de tal apuração. As partes estabeleceram, conforme a Escritura, que a primeira apuração do ICSD deverá ocorrer até o dia 31 de março de 2023, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora relativas a 31 de dezembro de 2022, desde que haja, no mínimo, 12 (doze) meses de geração de energia elétrica, e as demais deverão ocorrer nos respectivos meses subsequentes:

ICSD = Fluxo de Caixa Disponível / (Amortizações Programadas + pagamento de Juros Remuneratórios).

Fluxo de Caixa Disponível = (EBITDA – CAPEX - IRCS).

EBITDA (*Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization*) significa a geração de caixa líquido, em bases consolidadas, relativa aos 12 (doze) últimos meses anteriores à apuração do índice e determinado de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, antes: (a) das despesas (receitas) financeiras, (b) do imposto de renda e da contribuição social, (c) das despesas de depreciação e amortização, (d) de eventuais custos não-caixa.

O cálculo do EBITDA será realizado da seguinte forma:

- (+) Lucro Líquido
- (+ ou -) Receitas / Despesas Financeiras Líquidas
- (+) provisão para IR e CSSL
- (- ou +) resultados não recorrentes após os tributos
- (+) depreciação, amortização, exaustão

Em caso de não observação do ICSD Mínimo, a Devedora e/ou as Fiadoras terão prerrogativa de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, por meio de aporte de capital na Devedora, em valor equivalente a 3 (três) vezes o valor da última parcela mensal de Amortização Programada, hipótese que não será configurada como Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

(xv) Caso ocorra o evento de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures mencionado no inciso (xiv) acima por 3 (três) meses consecutivos, ou 4 (quatro) meses alternados.

7.2.3.1. Na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Geral de Titulares de CRI, motivo pelo qual a Emissora deverá realizar a respectiva convocação, no prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da ciência da Emissora da ocorrência de qualquer de tais eventos, da Assembleia Geral de Titulares de CRI que determinará a decisão da Emissora sobre a decretação ou não do vencimento antecipado das Debêntures, em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

7.2.4. Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 7.2.3.1 acima **(i)** não seja instalada em segunda convocação, ou **(ii)** a referida Assembleia

Geral de Titulares de CRI seja instalada, mas não haja quórum de deliberação ou não seja deliberado pelos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização) sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, não haverá o vencimento antecipado das Debêntures, e conseqüentemente o resgate antecipado dos CRI, de forma que a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de CRI consignando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes da Escritura e deste Termo de Securitização.

7.2.5. Para os fins das Cláusula 7.2.3 (xiv) acima, se, a partir da data de celebração da Escritura, forem alteradas as regras contábeis aplicáveis à preparação das demonstrações financeiras da Devedora, o ICSD deverá ser calculado, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora ou de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, de acordo com as regras contábeis aplicáveis à preparação das demonstrações financeiras da Devedora em vigor na data de celebração da Escritura.

7.2.6. Os valores mencionados nas Cláusulas 7.2.2 e 7.2.3 acima para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado, serão reajustados ou corrigidos, anualmente, pela variação acumulada do IPCA, desde a Primeira Data de Integralização.

7.2.7. Observado o disposto nas Cláusulas abaixo, em caso de vencimento antecipado automático das Debêntures ou decretação de vencimento antecipado da totalidade das Debêntures pela Assembleia Geral de Titulares de CRI em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, a Emissora exigirá da Devedora o imediato e integral pagamento das Obrigações Garantidas;

7.2.8. Na eventual decretação do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures antecipadamente vencidas, com o seu conseqüente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do valor nominal unitário de tais Debêntures, acrescido da remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou desde a última data de pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios das Debêntures, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão, cujas obrigações venceram-se antecipadamente nos termos dos Documentos da Operação, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da ocorrência ou declaração, conforme aplicável, do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, caso este tenha assumido a administração do Patrimônio Separado, à Devedora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios aplicáveis;

7.2.9. Caso a Emissora, tendo recebido os devidos pagamentos pela Devedora

em razão de vencimento antecipado das Debêntures, não realize o resgate antecipado total dos CRI no prazo e forma estipulados previstos neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá adotar os procedimentos de liquidação do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização.

8. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. *Informação de Fatos Relevantes.* A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 3º Instrução CVM 358, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM, assim como informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência.

8.2. *Relatório Mensal.* A Emissora obriga-se, ainda, a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir os itens elencados abaixo e o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480:

- (i) data de emissão dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos CRI;
- (iii) critério de atualização monetária dos CRI;
- (iv) valor pago aos Titulares de CRI a título de Juros Remuneratórios;
- (v) valor pago aos Titulares de CRI a título de amortização programada das Debêntures, conforme a Cláusula 4.9.1 acima;
- (vi) Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios incorridos e não pagos, no último dia de cada mês (valor unitário dos CRI);
- (vii) Despesas do Patrimônio Separado incorridas;
- (viii) saldo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva;
- (ix) Data de Vencimento;
- (x) valor recebido em decorrência dos Créditos Imobiliários; e

(xi) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

8.3. *Veracidade de Informações e Declarações.* A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.3.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

(i) É uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

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

(iii) Os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) Na data de integralização dos CRI será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(v) É responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de Emissão;

(vi) Em conformidade com a auditoria jurídica, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(vii) Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI destinam-se à única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(viii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(ix) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(x) Este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xi) A celebração deste Termo de Securitização não infringe qualquer disposição legal, ou quaisquer contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em: **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou **(c)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(xii) Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;

(xiii) Cumprirá com todas as obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xiv) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(xv) Possui todas as autorizações e licenças ambientais relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(xvi) Todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta Restrita são verdadeiras, consistentes e corretas;

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

(xviii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza,

que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xix) Cumpre, assim como seus conselheiros, diretores e funcionários também cumprem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, de forma a não agir em desconformidade com as disposições das Leis Anticorrupção, da Lei 12.529 e da Lei de Lavagem de Dinheiro, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: **(a)** conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; **(b)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(c)** adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário;

(xx) **(a)** cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; **(b)** não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e **(c)** não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

(xxi) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantem a Oferta Restrita; e

(xxii) Está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação trabalhista, previdenciária e relativa à proteção do meio-ambiente aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas

atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social.

8.3.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.4. *Solicitação de Informações à Emissora.* A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

8.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações pertinentes ao artigo 3º da Instrução CVM 358, à Instrução CVM 476 e à Instrução CVM 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

8.5. *Administração das CCI.* As atividades relacionadas à administração das CCI serão exercidas pela Emissora, observadas as disposições constantes na Escritura de Emissão de CCI. Não obstante, conforme os termos da Escritura e deste Termo de Securitização, a Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

8.6. *Obrigações de envio de informações pela Emissora.* Sem prejuízo das demais obrigações constantes deste Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, no prazo legalmente estabelecido: **(i)** as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes relativos ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; **(ii)** as informações periódicas e eventuais pertinentes à Instrução CVM 480.

8.6.1. A Emissora obriga-se a, desde já, informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

8.6.2. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório

anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, nos termos do Anexo III, artigo 11, §2º do Código ANBIMA, os quais deverão ser devidamente encaminhados em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário.

8.7. A Emissora obriga-se, ainda, a:

(i) não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

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

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

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

(v) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; e

(vi) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários.

9. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. *Instituição dos Regime Fiduciários.* Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

9.1.1. O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que

não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

9.1.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, através da declaração contida no Anexo II deste Termo de Securitização.

9.1.3. As CCI permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.1.4. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora estão isentas de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.1.5. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35.

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

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento do Valor Total da Emissão e dos valores devidos aos Titulares de CRI;

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

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

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

9.2. *Administração do Patrimônio Separado.* A Emissora fará jus ao recebimento de taxa no valor mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, devendo ser paga mensalmente nas datas dos eventos de pagamento dos CRI. A Taxa de Administração será acrescida de 70% (setenta por cento) se ocorrer o Resgate Antecipado dos CRI e os valores então devidos pela Devedora e/ou Fiadoras não forem pagos tempestivamente.

9.2.1. Em caso de inadimplemento no pagamento das despesas pelas Devedora e, conseqüentemente, de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, a Taxa de Administração será arcada mediante aporte de recursos pelos Titulares de CRI.

9.2.2. A Taxa de Administração continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

9.2.3. A Taxa de Administração será acrescida dos Tributos.

9.3. *Manutenção do Patrimônio Separado.* A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

9.3.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via digital, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários é de responsabilidade das Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Documentos da Operação; **(b)** o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação, sendo-lhe vedada a concessão de quaisquer descontos ou renúncia de quaisquer direitos sem a expressa anuência dos Titulares de CRI; **(c)** usar da necessária diligência no acompanhamento das eventuais ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, no âmbito deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; **(d)** a administração e alocação dos recursos mantidos na Conta Centralizadora; **(f)** receber, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos, todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pelos Clientes, por conta dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, inclusive a título de eventual indenização, sendo-lhe vedada a concessão de quaisquer descontos ou renúncia de quaisquer direitos sem a expressa anuência dos Titulares de CRI; e **(g)** cobrar, no âmbito judicial ou extrajudicial, os Créditos Imobiliários e/ou os Direitos Cedidos Fiduciariamente, dentro dos prazos e de acordo com os procedimentos previstos nos Contratos dos Empreendimentos Alvo ou no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos, conforme o caso.

9.4. *Hipótese de Responsabilização da Emissora.* A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada.

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

9.6. Os valores creditados na Conta Centralizadora em decorrência do pagamento dos Direitos Cedidos Fiduciariamente serão destinados pela Emissora conforme a ordem de alocação prevista na Cláusula 4.9.1.2 da Escritura.

9.7. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10. AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. *Nomeação do Agente Fiduciário.* A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para, nos termos da Lei 9.514, da Lei 11.076, da Resolução CVM nº 17 e da Instrução CVM 414, representar a comunhão dos Titulares de CRI e desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

10.2. *Declaração do Agente Fiduciário.* Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) Aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) Ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que as Garantias deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme aplicável. Os prazos para os registros acima estão previstos nos respectivos instrumentos, e, após a obtenção e comprovação dos respectivos registros, estarão efetivamente constituídas e exequíveis. Por fim, e, observados os fatores de risco da Emissão, não há como assegurar que, na data da excussão de tais Garantias, seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado;
- (iii) Não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM nº 17, inclusive no que se refere aos Clientes;
- (iv) Ter recebido e analisado, diligentemente, os Documentos da Oferta, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora;
- (v) Os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI, conforme declarado pela Emissora neste Contrato;
- (vi) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;

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

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

(ix) Assegurar, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(x) Não ter qualquer ligação com a Emissora, a Devedora, as Fiadoras, os Clientes ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora, da Devedora, das Fiadoras e/ou dos Clientes ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(xi) Ter verificado que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários emitidos pela Emissora, conforme descritos e caracterizadas no Anexo VII deste Termo de Securitização;

(xii) Aceitar integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições; e

(xiii) Conhecer, estar em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declarar, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis.

10.3. *Obrigações do Agente Fiduciário.* Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, dentre outras atribuições previstas neste Termo de Securitização e na legislação e regulamentação aplicável:

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

- (ii)** Proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii)** Renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição, nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv)** Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v)** Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas na Escritura de Emissão e no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi)** Diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii)** Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar no relatório anual os Titulares de CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii)** Acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix)** Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x)** Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas na Escritura de Emissão, neste Termo de Securitização e no Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias;
- (xi)** 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 de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do

estabelecimento principal da Emissora, da Devedora e/ou das Fiadoras;

(xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xiii) convocar, quando necessário Assembleia Geral, nos termos deste Termo de Securitização;

(xiv) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xv) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;

(xvi) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado;

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

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

(xix) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Resolução CVM nº 17;

(xx) fornecer à Emissora relatório de encerramento da emissão, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios; e

(xxi) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, caso entenda que é preciso constatar se quaisquer das Garantias prestadas são realmente capazes de alcançar seu objetivo, nos termos dos respectivos instrumentos, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora ou dos Titulares de CRI, conforme o caso, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das Garantias, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias.

10.4. *Remuneração do Agente Fiduciário.* A título de implantação, será devida, ao Agente Fiduciário, parcela anual de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização o e as demais a serem pagas no mesmos dia dos anos subsequentes até a liquidação integral dos CRI caso ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*, ainda que atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação. Observado que a primeira parcela será arcada diretamente pela Emissora com os recursos da integralização dos CRI e as demais parcelas serão de responsabilidade única e exclusiva pela Devedora. Os valores previstos neste item serão atualizados anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA.

10.4.1. A primeira parcela referente aos serviços de Agente Fiduciário, acima descrita, será devida ainda que a Emissão não seja liquidada, a título de estruturação e implantação.

10.4.2. O pagamento referente a verificação das Notas Fiscais de Reembolso, será devido no 5º (quinto) Dia Útil após o envio de relatório com as devidas verificações de cada Nota Fiscal.

10.4.3. A remuneração não inclui as despesas, conforme, sempre que possível, previamente aprovadas pela Devedora, com notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias ao exercício da função, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pelo Patrimônio Separado. Não estão incluídas igualmente e serão arcadas pela Emissora, às expensas da Devedora, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao empréstimo e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão suportadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser adiantadas pelos Titulares de CRI e ressarcidas pela Emissora, às expensas da Devedora.

10.4.4. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de Reestruturação após a Emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das Garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Emissora.

10.4.5. As remunerações descritas nas Cláusulas 10.4 e 10.4.4 acima serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão remuneração essa que será calculada pro rata dia.

10.4.6. As parcelas devidas ao Agente Fiduciário serão acrescidas dos Tributos.

10.4.7. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

10.4.8. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, conforme previamente aprovadas pela Devedora, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser, sempre que aplicável, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência e consequentemente ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.4.9. Em caso de atraso no pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário, os valores devidos e não pagos serão acrescidos de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ainda à atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, adotando-se o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.5. *Substituição do Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja

deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

10.6. *Destituição do Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) Pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) Por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação;
- (iii) Por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514 ou das incumbências mencionadas nesta Cláusula 10; e
- (iv) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3 acima.

10.7. *Novo Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 10.6 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.8. *Formalização da substituição do Agente Fiduciário.* A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

10.9. *Substituto provisório.* Os Titulares de CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta dos CRI em Circulação.

10.10. *Permanência nas funções.* Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que: **(i)** uma instituição substituta seja indicada pela Emissora e aprovada pelos Titulares de CRI; e **(ii)** a instituição substituta assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

10.10.1. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

10.10.2. O Agente Fiduciário, se substituído nos termos deste item, sem qualquer custo adicional para a Emissora e/ou para os Titulares de CRI, deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a partir da

aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI acerca do novo agente fiduciário, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papeis relacionados ao exercício de suas funções.

10.11. *Responsabilidade do Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário responderá perante os investidores pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício das suas funções.

10.12. *Outras Emissões.* Para fins do §2º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário declara que atua como Agente Fiduciário nas emissões de valores mobiliários da Emissora, de suas coligadas e/ou controladas e/ou sociedades integrantes do mesmo grupo da Emissora, listadas no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização.

11. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. *Assunção da administração do Patrimônio Separado.* Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma transitória a administração do respectivo Patrimônio Separado e promover a liquidação do respectivo Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar sobre tal liquidação:

- (i) Pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de aut falência pela Emissora;
- (iv) Comprovado desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou
- (v) Inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 90 (noventa) dias, contados da data da ocorrência.

11.1.1. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia

Geral, a qual deverá ser convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Lei 9.514, sendo que tal assembleia instalar-se-á conforme quóruns previstos na Cláusula 12.7 abaixo, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado.

11.1.2. A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora. Na hipótese de não instalação da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, deverá ser convocada, pelo Agente Fiduciário, em 02 (dois) Dias Úteis contados da não instalação, nova Assembleia Geral de Titulares de CRI nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização.

11.1.3. Na ocorrência de assunção transitória de sua administração pelo Agente Fiduciário, a Emissora se compromete a praticar todos os atos e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização.

11.1.4. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 11.1 acima.

11.2. *Insuficiência do Patrimônio Separado.* A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora convocará Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante.

11.3. *Limitação da responsabilidade da Emissora.* O pagamento dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou juros remuneratórios dos Titulares de CRI, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia ou coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Emissora está limitada ao Patrimônio Separado.

11.4. *Liquidação do Patrimônio Separado.* Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

11.4.1. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a partir da solicitação e após a extinção do Regime Fiduciário a que estão submetidos os Créditos Imobiliários, relatório de encerramento da operação, que servirá para baixa junto a Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído o Regime Fiduciário, se for o caso. Tal ato importará na reintegração ao patrimônio comum da Devedora dos eventuais créditos que sobejarem.

11.4.2. Caso os pagamentos devidos pela Devedora não ocorram nos prazos previstos na Escritura de Emissão, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

11.5. Caso ocorra ou seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, e o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra no prazo previsto na Escritura de Emissão ou neste Termo de Securitização, conforme o caso, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão das Garantias, a exclusivo critério da Emissora, poderão ser entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

12. ASSEMBLEIA GERAL

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

12.2. *Competência para Convocação.* A Assembleia Geral de Titulares de CRI poderá ser convocada: **(i)** pelo Agente Fiduciário; **(ii)** pela Emissora; **(iii)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação; ou **(iv)** pela CVM.

12.3. *Legislação Aplicável.* Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.4. *Convocação.* A Assembleia Geral de Titulares de CRI será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 15 (quinze) dias e o da segunda convocação, de 8 (oito) dias, no jornal em que a Emissora realiza as publicações exigidas por lei, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem metade, no mínimo, dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se quórum maior não for exigido pela legislação aplicável.

12.5. *Voto.* Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias

Gerais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

12.6. *Quórum de Deliberação (Geral)*. As deliberações em Assembleia Geral de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares de CRI em Circulação que representem a maioria de CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, salvo se **(i)** a regulamentação aplicável prever quórum mínimo superior; ou **(ii)** se disposto de maneira diversa no presente Termo de Securitização ou na Escritura de Emissão.

12.7. *Quórum Qualificado*. Dependerão de deliberação em Assembleias Gerais de Titulares de CRI, mediante aprovação dos Titulares de CRI que representem:

(i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, as seguintes matérias: **(a)** modificação das condições dos CRI, assim entendida: **(1)** alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(2)** alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral de Titulares de CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; **(3)** alteração das disposições relativas à amortização antecipada dos CRI ou resgate antecipado dos CRI; ou **(4)** quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: (4.1) Valor Nominal Unitário, (4.2) amortização, (4.3) Juros Remuneratórios, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios, (4.4) Data de Vencimento, ou (4.5) Encargos Moratórios; **(b)** a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*wavier*), com exceção do direito de vencer antecipadamente os Créditos Imobiliários, cuja renúncia será deliberada com base no quórum previsto no item (ii) abaixo; e **(c)** a liquidação do Patrimônio Separado; e

(ii) Em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, ou em segunda convocação, maioria simples dos CRI presentes à Assembleia, desde que a Assembleia Geral conte com a presença de Titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, a seguinte matéria: declaração de Vencimento Antecipado Não Automático dos Créditos Imobiliários, conforme Cláusula 7.2.3 deste Termo de Securitização.

12.7.1. As Assembleias Gerais de Titulares de CRI, a serem realizadas, para aprovação ou não, das operações previstas nas Cláusulas 7.2.3 deste Termo de Securitização, deverão observar os procedimentos de convocação, instalação e deliberação da Cláusula 12.7 (ii) acima.

12.7.2. Caso haja aquiescência pelos Titulares de CRI, será facultada a presença dos representantes legais da Devedora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

12.7.4. A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá ao Investidor eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

12.7.5. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, obrigarão todos os titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais.

12.8. *Presença dos Representantes Legais.* Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

12.9. *Comparecimento do Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

12.10. *Presidência.* A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá ao Diretor Presidente ou ao Diretor de Relações com Investidores da Emissora, ao representante do Agente Fiduciário, ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

12.11. *Dispensa de Convocação.* Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral de Titulares de CRI a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

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

12.12. A Instituição Custodiante, o Escriturador, o Banco Liquidante e/ou o auditor do Patrimônio Separado, poderão ser substituídos, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** os serviços sejam prestados em inobservância aos respectivos contratos de prestação de serviço; **(ii)** caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e **(iii)** em comum acordo com a Emissora.

12.13. *Exercício social do Patrimônio Separado.* O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão encerrar-se-á no dia 31 de março de cada ano.

13. DESPESAS

13.1. As Despesas do Patrimônio Separado abaixo listadas (“Despesas Flat” e “Despesas Recorrentes”) serão todas arcadas direta ou indiretamente pela Devedora, conforme pagas pela Emissora, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 3.8 e seguintes acima, ou diretamente pela Devedora, conforme o caso, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, ou diretamente retidas do valor de integralização no caso das Despesas Flat (“Despesas Flat”):

(i) remuneração da Emissora, nos seguintes termos: (a) R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais, a ser pago à Emissora, ou a quem esta indicar, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Primeira Data de Integralização dos CRI; (b) remuneração pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, devendo ser paga mensalmente nas datas dos eventos de pagamento dos CRI. A Taxa de Administração será acrescida de 70% (setenta por cento) se ocorrer o Resgate Antecipado dos CRI e os valores então devidos pela Devedora e/ou Fiadoras não forem pagos tempestivamente. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo de 70% (setenta por cento), no caso de reestruturação ou repactuação ("Custo de Administração"); (c) os valores indicados nos itens (a) e (b) acima serão acrescidos dos Tributos; (d) remuneração do auditor do Patrimônio Separado e de terceiros contratados para a elaboração dos relatórios exigidos pela regulamentação aplicável, no valor inicial de R\$ 2.880,00 (dois mil oitocentos e oitenta reais, por ano por cada auditoria a ser realizada para o Patrimônio Separado. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da primeira Data de integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será acrescida dos Tributos;

(ii) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante no montante equivalente a R\$ 6.000,00 (seis mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos Tributos incidentes;

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual é formalizada a contratação da

Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei 10.931;

(iv) remuneração do Agente Fiduciário,: (a) pelos serviços prestados neste Termo de Securitização, nos seguintes termos: pelos serviços prestados enquanto estiver exercendo as atividades inerentes à sua função, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização e as demais a serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, atualizadas anualmente, 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, calculada *pro rata die*, se necessário; (b) o valor indicado no item (a) acima será acrescido dos Tributos e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e (c) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas através da apresentação de cópia dos respectivos recibos, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Emissora, por meio do Fundo de Despesas, ou diretamente pela Devedora, nos termos da Cláusula 13.1 acima, caso inexistam recursos suficientes no Fundo de Despesas, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, mediante prévia aprovação em caso de valores individuais ou cumulativos superiores e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), que não poderá ser negada sem justificativa, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;

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

(vi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), que não poderá ser negada sem justificativa, sendo certo que caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado não será necessária a aprovação prévia tratada anteriormente;

(vii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), que não poderão ser negadas sem justificativa, por meio de apresentação de cópia dos respectivos recibos, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, sendo certo que caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado não será necessária a aprovação prévia tratada anteriormente;

(viii) emolumentos e demais despesas de depósito na B3, da CVM ou da ANBIMA relativos às CCI, aos CRI e à Oferta Restrita;

(ix) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Geral de Titulares de CRI;

(x) despesas razoáveis e comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (a) a remuneração dos prestadores de serviços, (b) as despesas com sistema de processamento de dados, (c) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (d) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (f) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (g) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

(xi) custos devidos à instituição financeira onde se encontre aberta a Conta Centralizadora;

(xii) as perdas e danos diretos comprovados, obrigações ou despesas diretas comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e

(xiii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.

13.2. As despesas extraordinárias da Emissão serão pagas pela Emissora, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 3.8 e seguintes acima, ou diretamente pela Devedora, conforme o caso, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas. Caso quaisquer custos extraordinários não sejam suportados pela Devedora, nos termos acima, e venham a incidir sobre a Emissora, ou os Titulares de CRI, nos termos dos Documentos da Operação, em virtude da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem a elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou a realização de assembleias gerais de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pelas Devedora, conforme proposta a ser apresentada, desde que tal despesa seja comprovada e, sempre que possível, previamente aprovada pela Devedora.

13.3. O pagamento das Despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao pagamento da Despesa.

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

13.5. Os custos dos prestadores de serviços da Emissão continuarão sendo devidos, mesmo após o vencimento dos CRI, caso os prestadores de serviço ainda estejam atuando nas funções para os quais foram contratados e/ou em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de sua atuação.

13.6. Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de amortização dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias gerais extraordinárias de Titulares de CRI, será devida, pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem, por reestruturação, atualizada a partir da Data da Emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora. No

entanto, caso seja necessário à realização de atos independentes, não relacionados à Reestruturação como: (a) realização de assembleias de titulares de CRI; (ii) elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; e (iii) realização de notificações, fatos relevantes, comunicados ao mercado; será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 1.000 (mil reais) por hora-homem, atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo (“Remuneração Independente”). A Devedora, também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora, acrescidos das despesas e custos devidos a tal assessor legal, sendo que o valor total dos custos atinentes a referida Reestruturação não poderá exceder o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

13.7. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade da Devedora ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos

13.8. Todas as despesas e obrigações dos Titulares de CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas à Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

13.9. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas Despesas.

13.10. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.1 acima, tais despesas serão previamente aprovadas e suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.11. Observado o disposto nas Cláusulas 13.1 e 13.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

13.11.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.11.2. Em razão do disposto no inciso (ii) da Cláusula 13.11 acima, as despesas a serem previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos de qualquer da CCI; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos de qualquer das CCI; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis da Emissora e do Agente Fiduciário.

14. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritas a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

(i) *IRRF*

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de **(i)** 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; **(ii)** 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; **(iii)** 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e **(iv)** 15% quando os investimentos forem realizados com prazo acima de 720 dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate, conforme o artigo 1º da Lei n.º 11.033/2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981/1995).

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por Investidores pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI (na fonte e na declaração de ajuste anual).

Os investidores profissionais como pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei n.º 9.249/1995; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%, pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei n.º 7.689/1988, conforme alterada pela Lei n.º 14.183/2021 (conversão da Medida Provisória n.º 1.034/2021), de: (i) 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie.

Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda, conforme o artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei n.º 8.981/1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei n.º 8.981/1995, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

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. A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários 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%. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte

por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, conforme o artigo 85, §4º, da Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Há, também, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, regra geral, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, aplicam-se as regras de tributação do imposto de renda previstas para os investidores residentes no país.

A Receita Federal do Brasil divulga lista dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa n.º 1.037/10.

Todavia, vale ressaltar que a Lei n.º 11.727, de 23 de junho de 2008, adicionou o parágrafo 4º ao artigo 24 da Lei n.º 9.430/96, passando a considerar “país ou dependência com tributação favorecida” aqueles países cujas legislações não permitam o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

Além disso, a Lei n.º 11.727, de 23 de junho de 2008 ainda acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que **(i)** não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); **(ii)** conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; **(iii)** não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e **(iv)** não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei n.º 11.727/08 e à Instrução Normativa n.º 1.037/10.

(ii) IOF

Ainda, com relação aos Investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso e o retorno de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo CMN (Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de

2014) estão sujeitos ao IOF/Câmbio à alíquota zero. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Adicionalmente, de maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Todavia, atualmente, as operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um vírgula cinquenta por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na B3, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos Investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

(iii) COFINS

Na sistemática não-cumulativa, as contribuições ao PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: **(i)** a alíquota foi elevada para 1,65%; e **(ii)** o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de determinados custos e despesas incorridos. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS, pois, de acordo com a Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: **(i)** a alíquota foi elevada para 7,6%; e **(ii)** o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de determinados custos e despesas incorridos.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos Investidores constitui receita financeira. Para os Investidores pessoas jurídicas sujeitas ao regime de incidência não-cumulativa, as receitas financeiras auferidas até 1º de julho de 2015 estavam sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005. A partir da referida data, aplicam-se as alíquotas de PIS e COFINS de 0,65% e 4%, respectivamente, conforme o Decreto nº 8.426/2015.

No caso dos Investidores pessoas jurídicas sujeitas à sistemática cumulativa, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face à revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

15. PUBLICIDADE

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, exceto pela Assembleia descrita no item 12.11 acima, serão realizados mediante publicação de edital no jornal “Valor Econômico”, ou outro que vier a substituí-lo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

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

16. FATORES DE RISCO

16.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura da Emissão.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

Política Econômica do Governo Federal. A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevêê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o país. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais. Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: **(i)** mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI; **(ii)** mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; **(iii)** restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e **(iv)** variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

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

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

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

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

Efeitos da retração no nível da atividade econômica. As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora e/ou de seus clientes.

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

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um Efeito Adverso Relevante no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, também interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro. A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas a moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, podendo afetar a quantidade de operações da Emissora.

Riscos Relativos à Emissora

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

Risco relacionado à Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio. 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 Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações

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

Riscos relativos à 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 poderá 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 prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

Riscos Relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI. O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do pagamento dos Créditos Imobiliários. 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 dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros.

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.

Riscos relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº

2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

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 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 créditos 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 Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia geral, os Titulares dos 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 dos CRI.

Crescimento da Emissora e de seu capital social. 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 externas. 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, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI da presente Emissão.

Riscos relativos aos Pagamentos dos CRI. O pagamento aos Investidores decorre diretamente do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora da Operação, assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores, 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 por esta. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Investidores acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros e, em nenhuma hipótese, serão de responsabilidade da Emissora.

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.cvm.gov.br) e no *website* de relações com investidores da Emissora (www.truesecuritizadora.com.br) e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Riscos da Operação

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações de stress poderá haver perdas 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

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

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

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

Riscos relacionados à Tributação dos CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Risco de Concentração dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são 100% (cem por cento) devidos pela Devedora. Caso a Devedora não tenha condições de pagar os Créditos Imobiliários nos prazos e condições estabelecidas na Escritura de Emissão, os Titulares de CRI poderão vir a ser afetados. Os Titulares de CRI não têm qualquer direito sobre as Debêntures.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral. As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais serão aprovadas pelos quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

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

Restrição à negociação. Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao: **(i)** período de vedação previsto no artigo 13 da referida instrução; e **(ii)** cumprimento, pela Emissora, das obrigações estabelecidas no artigo 17 da referida instrução.

Credores privilegiados. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que: “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, as Debêntures e os recursos delas decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que as Debêntures não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos relacionados à insuficiência das Garantias. Não há como assegurar que, na eventualidade de excussão das Garantias, o produto resultante dessa execução será

suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados.

O Resgate Antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI. Em caso de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos no Resgate Antecipado dos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI e, em qualquer circunstância, levarão ao o Investidor a ter seu horizonte original de investimento reduzido, de modo que poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada nos CRI.

Estrutura da Emissão. A Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de Integralização dos CRI com ágio. Os CRI poderão ser integralizados pelos Titulares de CRI com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão destinados, pela Emissora, na Amortização Programada dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste 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 que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

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. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

Risco em Função da Dispensa de Registro. A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão fazer eventuais exigências e até, determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o Investidor.

Guarda dos Documentos da Operação. Conforme previsto na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, os Documentos da Operação ficarão sob a guarda da Devedora e da Instituição Custodiante, conforme aplicável. Caso seja necessário executar a Escritura de Emissão, será necessária a solicitação à Devedora e a apresentação da referida Escritura de Emissão, o que poderá acarretar demora, afetando, assim, adversamente os interesses dos Titulares de CRI.

Risco relativo à guarda de documentos relacionados aos Créditos Imobiliários pelas SPEs e pela WTS, conforme aplicável. Os instrumentos, contratos, extratos e/ou outros documentos relacionados à Cessão Fiduciária de Direitos e a Alienação Fiduciária de Participações Societárias ficarão sob a guarda das SPEs e/ou da WTS, conforme aplicável, de forma que, caso seja necessária a excussão e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários, as SPEs e a WTS poderão se negar a apresentar os referidos documentos comprobatórios necessários para a execução, ou tardar na sua entrega, acarretando assim em demora ou até mesmo em impossibilidade de excussão e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente os interesses dos Titulares de CRI.

Risco associado à não integralização da totalidade das debêntures estar atrelado aos recursos necessários para finalização das obras dos Empreendimentos Alvo. A integralização da totalidade das duas séries das Debêntures está diretamente ligada com o valor a ser retido a título de Fundo de Obras, pois será observada a ordem de prioridade de liberações descrita na Cláusula 3.9.2 da Escritura de Emissão. Sendo assim, existe um risco de não existirem recursos suficientes para finalização das obras dos Imóveis.

Risco associado à não existência de fluxo de recebíveis devido a não conclusão das obras. O fluxo dos Direitos Contas Vinculadas, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos, depende da finalização das obras dos Empreendimentos Alvo, com a consequente compensação de energia aos Clientes. Sendo assim, como existe o risco da não finalização das obras (devido a eventual não integralização da totalidade das duas séries das Debêntures), também existe o risco da não existência do fluxo de Direitos Contas Vinculadas que constituem a Cessão Fiduciária de Direitos.

Riscos Relativos à Devedora

Abaixo consta uma lista não exaustiva dos riscos relacionadas à Devedora. Recomenda-se que cada Investidor, antes da realização do investimento nos CRI, faça sua investigação independente acerca dos riscos apontados abaixo, bem como outros não listados, mas que sejam relevantes no âmbito da Emissão.

A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar as suas obrigações. Os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI, caso a Devedora não tenha recursos suficientes para honrar o pagamento das Debêntures.

A Devedora poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, os investimentos da Devedora não atinjam os níveis planejados de retorno ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Devedora no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de investimento ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito e/ou exijam que a Devedora tenha que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Devedora.

Efeitos da alteração no regime fiscal. O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Devedora e de seus clientes. Essas alterações incluem modificações na alíquota e/ou base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários. Os efeitos de eventuais medidas de reforma fiscal, assim como quaisquer outras possíveis alterações no sistema tributário brasileiro, não podem ser quantificados.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. *Prevalência das disposições.* Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.2. *Informações.* Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

17.3. *Divisibilidade.* Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.4. *Documentos fornecidos ao Agente Fiduciário.* Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu

pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

17.5. *Ausência de responsabilidade.* O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

17.6. *Atuação do Agente Fiduciário.* A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

17.7. *Indivisibilidade.* A Emissora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

17.8. *Negócio complexo.* Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

17.10. *Validade de Alterações Posteriores.* Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo.

17.11. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem

a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3, da JUCESP, de cartórios de registro de títulos e documentos ou dos cartórios onde qualquer um dos Documentos da Operação for levado a registro; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

17.12. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil. Para os fins deste Termo de Securitização, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil.

17.13. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Securitização foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

18. NOTIFICAÇÕES

18.1. *Aviso de Recebimento.* As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Os originais dos documentos enviados por fax ou por correio eletrônico deverão ser encaminhados para esses endereços em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

Se para a Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição

São Paulo, SP, CEP 04506-000

CEP 04506-000

A/C: Arley Custódia Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br

Se para o Agente Fiduciário

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi

São Paulo, SP

CEP: 04534-011

A/C: Matheus Gomes Faria e Pedro Paulo Farne d'Amoed Fernandes de Oliveira

Telefone: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

18.2. Assinatura Eletrônica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

18.3. Este Termo de Securitização, uma vez assinado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, será considerado válido e produzirá efeitos desde a sua data oposta neste documento, independentemente se uma ou mais partes assinarem este Termo de Securitização em data posterior, o que, eventualmente, poderá ocorrer em virtude de procedimentos formais para utilização de assinatura eletrônica, valendo para todos os fins de direito a data registrada no instrumento em si para reger os eventos deste Termo de Securitização.

19. FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

19.1. *Lei Aplicável*. Este Termo de Securitização é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

19.2. *Foro*. Fico eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo de Securitização é firmado em 1 (uma) via digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 16 de setembro de 2021.

(Assinaturas seguem na próxima página)

(Página de assinatura 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 463ª e 464ª Séries da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.)

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Emissora

DocuSigned by:
Karine Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTTO:35048030896
CPF: 35048030896
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 17/09/2021 14:20:28 BRT

3923C518A0B447CB43538F53AF822B8

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora

DocuSigned by:
Rodrigo Henrique Botani
Assinado por: RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 2241718821
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 17/09/2021 08:49:52 BRT

71433E6A7C7DC4ED15E7E6EA76C072B83

Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretor

(Página de assinatura 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 463ª e 464ª Séries da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.)

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

DocuSigned by:
Matheus Gomes Faria
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769
CPF: 05813311769
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 17/09/2021 10:50:58 BRT

SAD70DEECFA2A305898042F4C305485F

Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: Diretor

Testemunhas:

DocuSigned by:
Ricardo Valente da Silva
Assinado por: RICARDO VALENTE DA SILVA:07791889854
CPF: 07791889854
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 16/09/2021 21:07:32 BRT

9694012338864884D0862828F17280C

Nome: Ricardo valente da silva
RG: 13949457-1
CPF: 07791889854

DocuSigned by:
Eliton Vialta
Assinado por: ELITON VIALTA
CPF: 19552931800
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 16/09/2021 21:35:28 BRT

5F27CF09F3944FDC80F632FA542DA17D

Nome: Eliton vialta
RG: 23.073.068-1
CPF: 195.529.318-00

ANEXO I – FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRI

CRI 463ª Série

Nº de ordem	Data de Aniversário	Data de Pagamento dos CRI	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Tai
0	14/09/21					
1	25/09/21	27/09/21	Sim	Sim	Não	0,4899%
2	25/10/21	25/10/21	Sim	Sim	Não	0,3800%
3	25/11/21	25/11/21	Sim	Sim	Não	0,3800%
4	25/12/21	27/12/21	Sim	Sim	Não	0,4999%
5	25/01/22	25/01/22	Sim	Sim	Não	0,4000%
6	25/02/22	25/02/22	Sim	Sim	Não	0,4000%
7	25/03/22	25/03/22	Sim	Sim	Não	0,2999%
8	25/04/22	25/04/22	Sim	Sim	Não	0,3200%
9	25/05/22	25/05/22	Sim	Sim	Não	0,2699%
10	25/06/22	27/06/22	Sim	Sim	Não	0,2499%
11	25/07/22	25/07/22	Sim	Sim	Não	0,2999%
12	25/08/22	25/08/22	Sim	Sim	Não	0,2000%
13	25/09/22	26/09/22	Sim	Sim	Não	0,5708%
14	25/10/22	25/10/22	Sim	Sim	Não	0,5731%
15	25/11/22	25/11/22	Sim	Sim	Não	0,5760%
16	25/12/22	26/12/22	Sim	Sim	Não	0,5790%
17	25/01/23	25/01/23	Sim	Sim	Não	0,5817%
18	25/02/23	27/02/23	Sim	Sim	Não	0,5847%
19	25/03/23	27/03/23	Sim	Sim	Não	0,5865%
20	25/04/23	25/04/23	Sim	Sim	Não	0,5896%
21	25/05/23	25/05/23	Sim	Sim	Não	0,5921%
22	25/06/23	26/06/23	Sim	Sim	Não	0,5950%
23	25/07/23	25/07/23	Sim	Sim	Não	0,5975%
24	25/08/23	25/08/23	Sim	Sim	Não	0,6006%
25	25/09/23	25/09/23	Sim	Sim	Não	0,7108%
26	25/10/23	25/10/23	Sim	Sim	Não	0,6835%
27	25/11/23	27/11/23	Sim	Sim	Não	0,6888%
28	25/12/23	26/12/23	Sim	Sim	Não	0,6611%
29	25/01/24	25/01/24	Sim	Sim	Não	0,6863%
30	25/02/24	26/02/24	Sim	Sim	Não	0,7556%
31	25/03/24	25/03/24	Sim	Sim	Não	0,7139%
32	25/04/24	25/04/24	Sim	Sim	Não	0,7394%
33	25/05/24	27/05/24	Sim	Sim	Não	0,7363%
34	25/06/24	25/06/24	Sim	Sim	Não	0,7577%
35	25/07/24	25/07/24	Sim	Sim	Não	0,7459%
36	25/08/24	26/08/24	Sim	Sim	Não	0,7418%
37	25/09/24	25/09/24	Sim	Sim	Não	0,8255%
38	25/10/24	25/10/24	Sim	Sim	Não	0,8006%
39	25/11/24	25/11/24	Sim	Sim	Não	0,8086%
40	25/12/24	26/12/24	Sim	Sim	Não	0,7812%

41	25/01/25	27/01/25	Sim	Sim	Não	0,8124%
42	25/02/25	25/02/25	Sim	Sim	Não	0,8620%
43	25/03/25	25/03/25	Sim	Sim	Não	0,8463%
44	25/04/25	25/04/25	Sim	Sim	Não	0,8730%
45	25/05/25	26/05/25	Sim	Sim	Não	0,8720%
46	25/06/25	25/06/25	Sim	Sim	Não	0,8928%
47	25/07/25	25/07/25	Sim	Sim	Não	0,8892%
48	25/08/25	25/08/25	Sim	Sim	Não	0,8857%
49	25/09/25	25/09/25	Sim	Sim	Não	0,9174%
50	25/10/25	27/10/25	Sim	Sim	Não	0,9259%
51	25/11/25	25/11/25	Sim	Sim	Não	0,9345%
52	25/12/25	26/12/25	Sim	Sim	Não	0,9433%
53	25/01/26	26/01/26	Sim	Sim	Não	0,9523%
54	25/02/26	25/02/26	Sim	Sim	Não	0,9615%
55	25/03/26	25/03/26	Sim	Sim	Não	0,9708%
56	25/04/26	27/04/26	Sim	Sim	Não	0,9803%
57	25/05/26	25/05/26	Sim	Sim	Não	0,9900%
58	25/06/26	25/06/26	Sim	Sim	Não	1,0000%
59	25/07/26	27/07/26	Sim	Sim	Não	1,0101%
60	25/08/26	25/08/26	Sim	Sim	Não	1,0204%
61	25/09/26	25/09/26	Sim	Sim	Não	1,0309%
62	25/10/26	26/10/26	Sim	Sim	Não	1,0416%
63	25/11/26	25/11/26	Sim	Sim	Não	1,0526%
64	25/12/26	28/12/26	Sim	Sim	Não	1,0638%
65	25/01/27	25/01/27	Sim	Sim	Não	1,0752%
66	25/02/27	25/02/27	Sim	Sim	Não	1,0869%
67	25/03/27	25/03/27	Sim	Sim	Não	1,0989%
68	25/04/27	26/04/27	Sim	Sim	Não	0,9918%
69	25/05/27	25/05/27	Sim	Sim	Não	0,9413%
70	25/06/27	25/06/27	Sim	Sim	Não	0,9419%
71	25/07/27	26/07/27	Sim	Sim	Não	0,9460%
72	25/08/27	25/08/27	Sim	Sim	Não	0,9686%
73	25/09/27	27/09/27	Sim	Sim	Não	0,9907%
74	25/10/27	25/10/27	Sim	Sim	Não	1,1904%
75	25/11/27	25/11/27	Sim	Sim	Não	1,2048%
76	25/12/27	27/12/27	Sim	Sim	Não	1,2195%
77	25/01/28	25/01/28	Sim	Sim	Não	1,2345%
78	25/02/28	25/02/28	Sim	Sim	Não	1,2500%
79	25/03/28	27/03/28	Sim	Sim	Não	1,2658%
80	25/04/28	25/04/28	Sim	Sim	Não	1,2820%
81	25/05/28	25/05/28	Sim	Sim	Não	1,2987%
82	25/06/28	26/06/28	Sim	Sim	Não	1,3157%
83	25/07/28	25/07/28	Sim	Sim	Não	1,3333%
84	25/08/28	25/08/28	Sim	Sim	Não	1,3513%
85	25/09/28	25/09/28	Sim	Sim	Não	1,2611%
86	25/10/28	25/10/28	Sim	Sim	Não	1,3888%
87	25/11/28	27/11/28	Sim	Sim	Não	1,4084%
88	25/12/28	26/12/28	Sim	Sim	Não	1,4285%
89	25/01/29	25/01/29	Sim	Sim	Não	1,4492%
90	25/02/29	26/02/29	Sim	Sim	Não	1,4705%
91	25/03/29	26/03/29	Sim	Sim	Não	1,4925%

92	25/04/29	25/04/29	Sim	Sim	Não	1,5151%
93	25/05/29	25/05/29	Sim	Sim	Não	1,5384%
94	25/06/29	25/06/29	Sim	Sim	Não	1,5625%
95	25/07/29	25/07/29	Sim	Sim	Não	1,5873%
96	25/08/29	27/08/29	Sim	Sim	Não	1,6129%
97	25/09/29	25/09/29	Sim	Sim	Não	1,6393%
98	25/10/29	25/10/29	Sim	Sim	Não	1,6666%
99	25/11/29	26/11/29	Sim	Sim	Não	1,6949%
100	25/12/29	26/12/29	Sim	Sim	Não	1,7241%
101	25/01/30	25/01/30	Sim	Sim	Não	1,7543%
102	25/02/30	25/02/30	Sim	Sim	Não	1,7857%
103	25/03/30	25/03/30	Sim	Sim	Não	1,8181%
104	25/04/30	25/04/30	Sim	Sim	Não	1,8518%
105	25/05/30	27/05/30	Sim	Sim	Não	1,8867%
106	25/06/30	25/06/30	Sim	Sim	Não	1,9230%
107	25/07/30	25/07/30	Sim	Sim	Não	1,9607%
108	25/08/30	26/08/30	Sim	Sim	Não	2,0000%
109	25/09/30	25/09/30	Sim	Sim	Não	2,0408%
110	25/10/30	25/10/30	Sim	Sim	Não	2,0833%
111	25/11/30	25/11/30	Sim	Sim	Não	2,1276%
112	25/12/30	26/12/30	Sim	Sim	Não	2,1739%
113	25/01/31	27/01/31	Sim	Sim	Não	2,2222%
114	25/02/31	26/02/31	Sim	Sim	Não	2,2727%
115	25/03/31	25/03/31	Sim	Sim	Não	2,3255%
116	25/04/31	25/04/31	Sim	Sim	Não	2,3809%
117	25/05/31	26/05/31	Sim	Sim	Não	2,4390%
118	25/06/31	25/06/31	Sim	Sim	Não	2,5000%
119	25/07/31	25/07/31	Sim	Sim	Não	2,5641%
120	25/08/31	25/08/31	Sim	Sim	Não	2,6315%
121	25/09/31	25/09/31	Sim	Sim	Não	2,7027%
122	25/10/31	27/10/31	Sim	Sim	Não	2,7777%
123	25/11/31	25/11/31	Sim	Sim	Não	2,8571%
124	25/12/31	26/12/31	Sim	Sim	Não	2,9411%
125	25/01/32	26/01/32	Sim	Sim	Não	3,0303%
126	25/02/32	25/02/32	Sim	Sim	Não	3,1250%
127	25/03/32	25/03/32	Sim	Sim	Não	3,2258%
128	25/04/32	26/04/32	Sim	Sim	Não	3,3333%
129	25/05/32	25/05/32	Sim	Sim	Não	3,4482%
130	25/06/32	25/06/32	Sim	Sim	Não	3,5714%
131	25/07/32	26/07/32	Sim	Sim	Não	3,7037%
132	25/08/32	25/08/32	Sim	Sim	Não	3,6736%
133	25/09/32	27/09/32	Sim	Sim	Não	0,8973%
134	25/10/32	25/10/32	Sim	Sim	Não	4,1666%
135	25/11/32	25/11/32	Sim	Sim	Não	4,3478%
136	25/12/32	27/12/32	Sim	Sim	Não	4,5454%
137	25/01/33	25/01/33	Sim	Sim	Não	4,7619%
138	25/02/33	25/02/33	Sim	Sim	Não	5,0000%
139	25/03/33	25/03/33	Sim	Sim	Não	5,2631%
140	25/04/33	25/04/33	Sim	Sim	Não	5,5555%
141	25/05/33	25/05/33	Sim	Sim	Não	5,8823%
142	25/06/33	27/06/33	Sim	Sim	Não	6,2500%

143	25/07/33	25/07/33	Sim	Sim	Não	6,6666%
144	25/08/33	25/08/33	Sim	Sim	Não	7,1428%
145	25/09/33	26/09/33	Sim	Sim	Não	7,6923%
146	25/10/33	25/10/33	Sim	Sim	Não	8,3333%
147	25/11/33	25/11/33	Sim	Sim	Não	9,0909%
148	25/12/33	26/12/33	Sim	Sim	Não	10,0000%
149	25/01/34	25/01/34	Sim	Sim	Não	11,1111%
150	25/02/34	27/02/34	Sim	Sim	Não	12,5000%
151	25/03/34	27/03/34	Sim	Sim	Não	14,2857%
152	25/04/34	25/04/34	Sim	Sim	Não	16,6666%
153	25/05/34	25/05/34	Sim	Sim	Não	20,0000%
154	25/06/34	26/06/34	Sim	Sim	Não	25,0000%
155	25/07/34	25/07/34	Sim	Sim	Não	33,3333%
156	25/08/34	25/08/34	Sim	Sim	Não	50,0000%
157	25/09/34	25/09/34	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI 464ª Série

Nº de ordem	Data de Aniversário	Data de Pagamento dos CRI	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Tai
0	14/09/21					
1	25/09/21	27/09/21	Sim	Sim	Não	0,4899%
2	25/10/21	25/10/21	Sim	Sim	Não	0,3800%
3	25/11/21	25/11/21	Sim	Sim	Não	0,3800%
4	25/12/21	27/12/21	Sim	Sim	Não	0,4999%
5	25/01/22	25/01/22	Sim	Sim	Não	0,4000%
6	25/02/22	25/02/22	Sim	Sim	Não	0,4000%
7	25/03/22	25/03/22	Sim	Sim	Não	0,2999%
8	25/04/22	25/04/22	Sim	Sim	Não	0,3200%
9	25/05/22	25/05/22	Sim	Sim	Não	0,2699%
10	25/06/22	27/06/22	Sim	Sim	Não	0,2499%
11	25/07/22	25/07/22	Sim	Sim	Não	0,2999%
12	25/08/22	25/08/22	Sim	Sim	Não	0,2000%
13	25/09/22	26/09/22	Sim	Sim	Não	0,5708%
14	25/10/22	25/10/22	Sim	Sim	Não	0,5731%
15	25/11/22	25/11/22	Sim	Sim	Não	0,5760%
16	25/12/22	26/12/22	Sim	Sim	Não	0,5790%
17	25/01/23	25/01/23	Sim	Sim	Não	0,5817%
18	25/02/23	27/02/23	Sim	Sim	Não	0,5847%
19	25/03/23	27/03/23	Sim	Sim	Não	0,5865%
20	25/04/23	25/04/23	Sim	Sim	Não	0,5896%
21	25/05/23	25/05/23	Sim	Sim	Não	0,5921%
22	25/06/23	26/06/23	Sim	Sim	Não	0,5950%
23	25/07/23	25/07/23	Sim	Sim	Não	0,5975%
24	25/08/23	25/08/23	Sim	Sim	Não	0,6006%
25	25/09/23	25/09/23	Sim	Sim	Não	0,7108%
26	25/10/23	25/10/23	Sim	Sim	Não	0,6835%
27	25/11/23	27/11/23	Sim	Sim	Não	0,6888%
28	25/12/23	26/12/23	Sim	Sim	Não	0,6611%
29	25/01/24	25/01/24	Sim	Sim	Não	0,6863%
30	25/02/24	26/02/24	Sim	Sim	Não	0,7556%
31	25/03/24	25/03/24	Sim	Sim	Não	0,7139%
32	25/04/24	25/04/24	Sim	Sim	Não	0,7394%
33	25/05/24	27/05/24	Sim	Sim	Não	0,7363%
34	25/06/24	25/06/24	Sim	Sim	Não	0,7577%
35	25/07/24	25/07/24	Sim	Sim	Não	0,7459%
36	25/08/24	26/08/24	Sim	Sim	Não	0,7418%
37	25/09/24	25/09/24	Sim	Sim	Não	0,8255%
38	25/10/24	25/10/24	Sim	Sim	Não	0,8006%
39	25/11/24	25/11/24	Sim	Sim	Não	0,8086%
40	25/12/24	26/12/24	Sim	Sim	Não	0,7812%
41	25/01/25	27/01/25	Sim	Sim	Não	0,8124%
42	25/02/25	25/02/25	Sim	Sim	Não	0,8620%
43	25/03/25	25/03/25	Sim	Sim	Não	0,8463%
44	25/04/25	25/04/25	Sim	Sim	Não	0,8730%
45	25/05/25	26/05/25	Sim	Sim	Não	0,8720%

46	25/06/25	25/06/25	Sim	Sim	Não	0,8928%
47	25/07/25	25/07/25	Sim	Sim	Não	0,8892%
48	25/08/25	25/08/25	Sim	Sim	Não	0,8857%
49	25/09/25	25/09/25	Sim	Sim	Não	0,9174%
50	25/10/25	27/10/25	Sim	Sim	Não	0,9259%
51	25/11/25	25/11/25	Sim	Sim	Não	0,9345%
52	25/12/25	26/12/25	Sim	Sim	Não	0,9433%
53	25/01/26	26/01/26	Sim	Sim	Não	0,9523%
54	25/02/26	25/02/26	Sim	Sim	Não	0,9615%
55	25/03/26	25/03/26	Sim	Sim	Não	0,9708%
56	25/04/26	27/04/26	Sim	Sim	Não	0,9803%
57	25/05/26	25/05/26	Sim	Sim	Não	0,9900%
58	25/06/26	25/06/26	Sim	Sim	Não	1,0000%
59	25/07/26	27/07/26	Sim	Sim	Não	1,0101%
60	25/08/26	25/08/26	Sim	Sim	Não	1,0204%
61	25/09/26	25/09/26	Sim	Sim	Não	1,0309%
62	25/10/26	26/10/26	Sim	Sim	Não	1,0416%
63	25/11/26	25/11/26	Sim	Sim	Não	1,0526%
64	25/12/26	28/12/26	Sim	Sim	Não	1,0638%
65	25/01/27	25/01/27	Sim	Sim	Não	1,0752%
66	25/02/27	25/02/27	Sim	Sim	Não	1,0869%
67	25/03/27	25/03/27	Sim	Sim	Não	1,0989%
68	25/04/27	26/04/27	Sim	Sim	Não	0,9918%
69	25/05/27	25/05/27	Sim	Sim	Não	0,9413%
70	25/06/27	25/06/27	Sim	Sim	Não	0,9419%
71	25/07/27	26/07/27	Sim	Sim	Não	0,9460%
72	25/08/27	25/08/27	Sim	Sim	Não	0,9686%
73	25/09/27	27/09/27	Sim	Sim	Não	0,9907%
74	25/10/27	25/10/27	Sim	Sim	Não	1,1904%
75	25/11/27	25/11/27	Sim	Sim	Não	1,2048%
76	25/12/27	27/12/27	Sim	Sim	Não	1,2195%
77	25/01/28	25/01/28	Sim	Sim	Não	1,2345%
78	25/02/28	25/02/28	Sim	Sim	Não	1,2500%
79	25/03/28	27/03/28	Sim	Sim	Não	1,2658%
80	25/04/28	25/04/28	Sim	Sim	Não	1,2820%
81	25/05/28	25/05/28	Sim	Sim	Não	1,2987%
82	25/06/28	26/06/28	Sim	Sim	Não	1,3157%
83	25/07/28	25/07/28	Sim	Sim	Não	1,3333%
84	25/08/28	25/08/28	Sim	Sim	Não	1,3513%
85	25/09/28	25/09/28	Sim	Sim	Não	1,2611%
86	25/10/28	25/10/28	Sim	Sim	Não	1,3888%
87	25/11/28	27/11/28	Sim	Sim	Não	1,4084%
88	25/12/28	26/12/28	Sim	Sim	Não	1,4285%
89	25/01/29	25/01/29	Sim	Sim	Não	1,4492%
90	25/02/29	26/02/29	Sim	Sim	Não	1,4705%
91	25/03/29	26/03/29	Sim	Sim	Não	1,4925%
92	25/04/29	25/04/29	Sim	Sim	Não	1,5151%
93	25/05/29	25/05/29	Sim	Sim	Não	1,5384%
94	25/06/29	25/06/29	Sim	Sim	Não	1,5625%
95	25/07/29	25/07/29	Sim	Sim	Não	1,5873%
96	25/08/29	27/08/29	Sim	Sim	Não	1,6129%

97	25/09/29	25/09/29	Sim	Sim	Não	1,6393%
98	25/10/29	25/10/29	Sim	Sim	Não	1,6666%
99	25/11/29	26/11/29	Sim	Sim	Não	1,6949%
100	25/12/29	26/12/29	Sim	Sim	Não	1,7241%
101	25/01/30	25/01/30	Sim	Sim	Não	1,7543%
102	25/02/30	25/02/30	Sim	Sim	Não	1,7857%
103	25/03/30	25/03/30	Sim	Sim	Não	1,8181%
104	25/04/30	25/04/30	Sim	Sim	Não	1,8518%
105	25/05/30	27/05/30	Sim	Sim	Não	1,8867%
106	25/06/30	25/06/30	Sim	Sim	Não	1,9230%
107	25/07/30	25/07/30	Sim	Sim	Não	1,9607%
108	25/08/30	26/08/30	Sim	Sim	Não	2,0000%
109	25/09/30	25/09/30	Sim	Sim	Não	2,0408%
110	25/10/30	25/10/30	Sim	Sim	Não	2,0833%
111	25/11/30	25/11/30	Sim	Sim	Não	2,1276%
112	25/12/30	26/12/30	Sim	Sim	Não	2,1739%
113	25/01/31	27/01/31	Sim	Sim	Não	2,2222%
114	25/02/31	26/02/31	Sim	Sim	Não	2,2727%
115	25/03/31	25/03/31	Sim	Sim	Não	2,3255%
116	25/04/31	25/04/31	Sim	Sim	Não	2,3809%
117	25/05/31	26/05/31	Sim	Sim	Não	2,4390%
118	25/06/31	25/06/31	Sim	Sim	Não	2,5000%
119	25/07/31	25/07/31	Sim	Sim	Não	2,5641%
120	25/08/31	25/08/31	Sim	Sim	Não	2,6315%
121	25/09/31	25/09/31	Sim	Sim	Não	2,7027%
122	25/10/31	27/10/31	Sim	Sim	Não	2,7777%
123	25/11/31	25/11/31	Sim	Sim	Não	2,8571%
124	25/12/31	26/12/31	Sim	Sim	Não	2,9411%
125	25/01/32	26/01/32	Sim	Sim	Não	3,0303%
126	25/02/32	25/02/32	Sim	Sim	Não	3,1250%
127	25/03/32	25/03/32	Sim	Sim	Não	3,2258%
128	25/04/32	26/04/32	Sim	Sim	Não	3,3333%
129	25/05/32	25/05/32	Sim	Sim	Não	3,4482%
130	25/06/32	25/06/32	Sim	Sim	Não	3,5714%
131	25/07/32	26/07/32	Sim	Sim	Não	3,7037%
132	25/08/32	25/08/32	Sim	Sim	Não	3,6736%
133	25/09/32	27/09/32	Sim	Sim	Não	0,8973%
134	25/10/32	25/10/32	Sim	Sim	Não	4,1666%
135	25/11/32	25/11/32	Sim	Sim	Não	4,3478%
136	25/12/32	27/12/32	Sim	Sim	Não	4,5454%
137	25/01/33	25/01/33	Sim	Sim	Não	4,7619%
138	25/02/33	25/02/33	Sim	Sim	Não	5,0000%
139	25/03/33	25/03/33	Sim	Sim	Não	5,2631%
140	25/04/33	25/04/33	Sim	Sim	Não	5,5555%
141	25/05/33	25/05/33	Sim	Sim	Não	5,8823%
142	25/06/33	27/06/33	Sim	Sim	Não	6,2500%
143	25/07/33	25/07/33	Sim	Sim	Não	6,6666%
144	25/08/33	25/08/33	Sim	Sim	Não	7,1428%
145	25/09/33	26/09/33	Sim	Sim	Não	7,6923%
146	25/10/33	25/10/33	Sim	Sim	Não	8,3333%
147	25/11/33	25/11/33	Sim	Sim	Não	9,0909%

148	25/12/33	26/12/33	Sim	Sim	Não	10,0000%
149	25/01/34	25/01/34	Sim	Sim	Não	11,1111%
150	25/02/34	27/02/34	Sim	Sim	Não	12,5000%
151	25/03/34	27/03/34	Sim	Sim	Não	14,2857%
152	25/04/34	25/04/34	Sim	Sim	Não	16,6666%
153	25/05/34	25/05/34	Sim	Sim	Não	20,0000%
154	25/06/34	26/06/34	Sim	Sim	Não	25,0000%
155	25/07/34	25/07/34	Sim	Sim	Não	33,3333%
156	25/08/34	25/08/34	Sim	Sim	Não	50,0000%
157	25/09/34	25/09/34	Sim	Sim	Não	100,0000%

ANEXO II – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira regularmente autorizada pelo BACEN, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-04 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de Instituição Custodiante nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, firmado em 16 de setembro de 2021, entre a Instituição Custodiante e a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Securitizedora”), por meio do qual foram emitidas Cédula de Crédito Imobiliário Integrais que representa as debêntures que servem de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª e 464ª séries da 1ª emissão da Emissora, **DECLARA** que procedeu: **(i)** nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, à custódia da Escritura de Emissão de CCI; e, **(ii)** nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 463ª e 464ª Séries da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*, datado de 16 de setembro de 2021, no âmbito do qual a Securitizedora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 16 de setembro de 2021.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO III – DESCRIÇÃO DAS CCI

CCI nº 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 14 de setembro de 2021
--------------------------------------	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA							
TRUE SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12							
BAIRRO	Vila Nova Conceição	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 15.227.994/0004-01							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401							
BAIRRO	Itaim Bibi	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-002

3. DEVEDORA							
RZK SOLAR 04 S.A.							
CNPJ: 41.363.256/0001-40							
ENDEREÇO: Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, 2º andar, Torre II, Sala 100							
BAIRRO	Cidade Jardim	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.676- 120

4. TÍTULO							
As Debêntures foram: (i) emitidas nos termos do “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da RZK Solar 04 S.A.</i> ” (“ <u>Escritura</u> ”), firmado pela Devedora, a Emissora e as Fiadoras, em 16 de setembro de 2021; e (ii) subscritas pela Emissora nos termos do Boletim de Subscrição das Debêntures, celebrado entre a Emissora, na qualidade de subscritora das Debêntures, e a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures As Debêntures serão registradas no Livro de Registro							

de Debêntures Nominativas da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo a Emissora inscrita como titular da totalidade das Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$24.410.000,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e dez mil reais), nesta data, correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures da Primeira Série.

6. EMPREENDIMENTOS ALVO

Os imóveis vinculados à CCI:

Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	SPE
Empreendimento Araucária	Área de 75.000,00m ² , localizada na Estrada Jussara, nº 336, Gleba Andirá, na Cidade de Mandaguaçu, Paraná, CEP: 87160-000	1.323	Cartório de Registro de Imóveis de Mandaguaçu, no Paraná	Usina Marina SPE Ltda.; e Usina Araucária SPE Ltda.
Empreendimento Coqueiro	Área de 100.000,00m ² , localizada na Estrada da Lagoa Grande, nº 2039, na Cidade de Embu-Guaçu, São Paulo, CEP 06900-000	77.680	Oficial de Registro de Imóveis de Itapeirica da Serra, em São Paulo	Usina Coqueiro SPE Ltda.
Empreendimento Diamante	Área de 147.558m ² , localizada na Rodovia BR 277, KM 616. Entrada para Linha São Francisco a Direita, na Cidade de Santa Tereza, Paraná, CEP: 85825-000	87.554	1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel, no Paraná	Usina Diamante SPE Ltda

Empreendimento Rouxinol	Área de 79.356,00m ² , localizada na Estrada Jussara, nº 336, Gleba Andirá, na Cidade de Mandaguaçu, Paraná, CEP: 87160-000	1.323	Cartório de Registro de Imóveis de Mandaguaçu, no Paraná	Usina Rouxinol SPE Ltda.
-------------------------	--	-------	--	--------------------------

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
DATA E LOCAL DE EMISSÃO	14 de setembro de 2021, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
PRAZO TOTAL	4.755 (quatro mil setecentos e cinquenta e cinco) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.
VALOR DO PRINCIPAL	R\$24.410.000,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e dez mil reais), na Data de Emissão da CCI.
JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	As Debêntures farão <i>jus</i> ao pagamento de juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, correspondentes a: (i) 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo; e (ii) 7,9% (sete inteiros e nove décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, após a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo; de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.4.1 da Escritura.
DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de setembro de 2034.
ENCARGOS MORATÓRIOS	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente

	de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
DATA, FORMA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DAS PARCELAS	Conforme estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures, observado o Período de Carência, as Debêntures farão jus ao recebimento de parcelas mensais de Amortização Programada, conforme previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures.

8. GARANTIAS ADICIONAIS

A CCI será emitida com lastro em Créditos Imobiliários garantidos pela: (i) Fiança (conforme definida na Escritura); (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias); e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos).

CCI nº 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 14 de setembro de 2021
--------------------------------------	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA							
TRUE SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12							
BAIRRO	Vila Nova Conceição	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 15.227.994/0004-01							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401							
BAIRRO	Itaim Bibi	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-002

3. DEVEDORA							
RZK SOLAR 04 S.A.							
CNPJ: 41.363.256/0001-40							
ENDEREÇO: Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, 2º andar, Torre II, Sala 100							
BAIRRO	Cidade Jardim	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.676- 120

4. TÍTULO
As Debêntures foram: (i) emitidas nos termos do “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da RZK Solar 04 S.A.</i> ” (“ <u>Escritura</u> ”), firmado pela Devedora, a Emissora e as Fiadoras, em 16 de setembro de 2021; e (ii) subscritas pela Emissora nos termos do Boletim de Subscrição das Debêntures, celebrado entre a Emissora, na qualidade de subscritora das Debêntures, e a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures. As Debêntures serão registradas no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo a Emissora inscrita como titular da totalidade das Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$24.410.000,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e dez mil reais), nesta data, correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures da Segunda Série.
--

6. EMPREENDIMENTOS ALVO				
Os imóveis vinculados à CCI:				
Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	SPE
Empreendimento Araucária	Área de 75.000,00m ² , localizada na Estrada Jussara, nº 336, Gleba Andirá, na Cidade de Mandaguaçu, Paraná, CEP: 87160-000	1.323	Cartório de Registro de Imóveis de Mandaguaçu, no Paraná	Usina Marina SPE Ltda.; e Usina Araucária SPE Ltda.
Empreendimento Coqueiro	Área de 100.000,00m ² , localizada na Estrada da Lagoa Grande, nº 2039, na Cidade de Embu-Guaçu, São Paulo, CEP 06900-000	77.680	Oficial de Registro de Imóveis de Itapeirica da Serra, em São Paulo	Usina Coqueiro SPE Ltda.
Empreendimento Diamante	Área de 147.558m ² , localizada na Rodovia BR 277, KM 616. Entrada para Linha São Francisco a Direita, na Cidade de Santa Tereza, Paraná, CEP: 85825-000	87.554	1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel, no Paraná	Usina Diamante SPE Ltda
Empreendimento Rouxinol	Área de 79.356,00m ² , localizada na Estrada Jussara, nº 336, Gleba Andirá, na Cidade de Mandaguaçu, Paraná, CEP: 87160-000	1.323	Cartório de Registro de Imóveis de Mandaguaçu, no Paraná	Usina Rouxinol SPE Ltda.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
DATA E LOCAL DE EMISSÃO	14 de setembro de 2021, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

PRAZO TOTAL	4.755 (quatro mil setecentos e cinquenta e cinco) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.
VALOR DO PRINCIPAL	R\$24.410.000,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e dez mil reais), na Data de Emissão da CCI.
JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	As Debêntures farão <i>jus</i> ao pagamento de juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, correspondentes a: (i) 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo; e (ii) 7,9% (sete inteiros e nove décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, após a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo; de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.4.1 da Escritura.
DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de setembro de 2034.
ENCARGOS MORATÓRIOS	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
DATA, FORMA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DAS PARCELAS	Conforme estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures, observado o Período de Carência, as Debêntures farão <i>jus</i> ao recebimento de parcelas mensais de Amortização Programada, conforme previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures.

8. GARANTIAS ADICIONAIS

A CCI será emitida com lastro em Créditos Imobiliários garantidos pela: (i) Fiança (conforme definida na Escritura); (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias (conforme definida

no Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias); e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos).

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira regularmente autorizada pelo BACEN, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-04 (“Agente Fiduciário”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 463ª e 464ª Séries da 1ª Emissão da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, também na qualidade de coordenador líder, e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 16 de setembro de 2021.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO V – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securizadora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de Emissora da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 463ª e 464ª séries da sua 1ª emissão, declara, para todos os fins e efeitos que verificou, , também na qualidade de Coordenador Líder, com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira regularmente autorizada pelo BACEN, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-04 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de Agente Fiduciário, e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações que prestou no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários 463ª e 464ª séries da 1ª emissão da Emissora.

São Paulo, 16 de setembro de 2021.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Emissora”), na forma de seu estatuto social, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 463ª e 464ª Séries da 1ª Emissão da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira regularmente autorizada pelo BACEN, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-04 (“Agente Fiduciário”), na qualidade de Agente Fiduciário, e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 463ª e 464ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.

São Paulo, 16 de setembro de 2021.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VII – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITOS DE INTERESSE

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401

Cidade/Estado: São Paulo/SP

CNPJ/ME nº: 15.227.994/0004-01

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Matheus Gomes Faria

Número do Documento de Identidade: 0115418741

CPF nº: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

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

Número da Emissão: 1ª

Número das Séries: 463ª e 464ª

Emissor: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01

Quantidade: 48.820 (quarenta e oito mil, oitocentos e vinte)

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 16 de setembro de 2021.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VIII – EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos do Artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM nº 17, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	TRUE SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª Emissão – 383ª Série
Valor da emissão:	R\$ 48.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	48.000
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	14 de junho de 2021
Data de vencimento:	22 de junho de 2022
Taxa de Juros:	IPCA + 8,00%
Inadimplementos no período:	Não houve



ANEXO IX – CRONOGRAMA INDICATIVO

CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS (1ª SÉRIE)

Período da utilização dos recursos	Dados dos Empreendimentos				Série da Debênture	Valor Total da Série	Valor Total à ser Utilizado por Período	Percentual à ser utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado da série	Valor Total à ser Utilizado da Série	Percentual total à ser utilizado, com relação ao valor total captado na série
	Proprietário	Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis						
set/21		Usina Araucária SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	11.348,92	0,16%	11.348,92	0,16%
out/21		Usina Araucária SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	76.946,42	1,10%	88.295,34	1,26%
nov/21		Usina Araucária SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	7.759,92	0,11%	96.055,26	1,37%
dez/21	Leonildo Buzo (003.442.069-04) e Cleuza Fernandes dos Reis Buzo	Usina Araucária SPE Ltda	1323	Registro de Imóveis de Mandaguaiçu/PR	1a Série	24.000.000,00	0,00	0,00%	96.055,26	1,37%
jan/22		Usina Araucária SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	0,00	0,00%	96.055,26	1,37%
fev/22		Usina Araucária SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	0,00	0,00%	96.055,26	1,37%
mar/22		Usina Araucária SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	0,00	0,00%	96.055,26	1,37%
abr/22		Usina Araucária SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	0,00	0,00%	96.055,26	1,37%
set/21		Usina Rouxinol SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	106.319,13	1,52%	202.374,39	2,89%
out/21		Usina Rouxinol SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	720.850,60	10,30%	923.224,99	13,19%
nov/21		Usina Rouxinol SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	72.696,63	1,04%	995.921,62	14,23%
dez/21	Leonildo Buzo (003.442.069-04) e Cleuza Fernandes dos Reis Buzo	Usina Rouxinol SPE Ltda	1323	Registro de Imóveis de Mandaguaiçu/PR	1a Série	24.000.000,00	0,00	0,00%	995.921,62	14,23%
jan/22		Usina Rouxinol SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	0,00	0,00%	995.921,62	14,23%
fev/22		Usina Rouxinol SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	0,00	0,00%	995.921,62	14,23%
mar/22		Usina Rouxinol SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	0,00	0,00%	995.921,62	14,23%
abr/22		Usina Rouxinol SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	0,00	0,00%	995.921,62	14,23%

Período da utilização dos recursos	Dados dos Empreendimentos				Série da Debênture	Valor Total da Série	Valor Total à ser Utilizado por Período	Percentual à ser utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado da série	Valor Total à ser Utilizado da Série	Percentual total à ser utilizado, com relação ao valor total captado na série
	Proprietário	Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis						
set/21		Usina Diamante SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	0,00	0,00%	995.921,62	14,23%
out/21		Usina Diamante SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	0,00	0,00%	995.921,62	14,23%
nov/21		Usina Diamante SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	0,00	0,00%	995.921,62	14,23%
dez/21	Maria de Lourdes Castro Weidmann, Adelar Weidmann, Adilson Weidmann, Alisson Weidmann, Luana Weidmann	Usina Diamante SPE Ltda	87554	1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel/PR	1a Série	24.000.000,00	377.551,59	5,39%	1.373.473,21	19,62%
jan/22		Usina Diamante SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	566.327,39	8,09%	1.939.800,60	27,71%
fev/22		Usina Diamante SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	1.415.818,48	20,23%	3.355.619,08	47,94%
mar/22		Usina Diamante SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	629.252,66	8,99%	3.984.871,73	56,93%
abr/22		Usina Diamante SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	157.313,16	2,25%	4.142.184,90	59,17%
set/21		Usina Coqueiro SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	1.194.242,16	17,06%	5.336.427,06	76,23%
out/21		Usina Coqueiro SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	556.439,41	7,95%	5.892.866,47	84,18%
nov/21		Usina Coqueiro SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	573.230,14	8,19%	6.466.096,61	92,37%
dez/21	César Isao Hosogi	Usina Coqueiro SPE Ltda	77680	Oficial de Registro de Imóveis de Itapeperica da Serra/SP	1a Série	24.000.000,00	506.134,04	7,23%	6.972.230,64	99,60%
jan/22		Usina Coqueiro SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	27.769,36	0,40%	7.000.000,00	100,00%
fev/22		Usina Coqueiro SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	0,00	0,00%	7.000.000,00	100,00%
mar/22		Usina Coqueiro SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	0,00	0,00%	7.000.000,00	100,00%
abr/22		Usina Coqueiro SPE Ltda			1a Série	24.000.000,00	0,00	0,00%	7.000.000,00	100,00%
						0,00	7.000.000,00	100,00%		

CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS (2ª SÉRIE)

Período da utilização dos recursos	Dados dos Empreendimentos				Série da Debênture	Valor Total da Série	Valor Total à ser Utilizado por Período	Percentual à ser utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado da série	Valor Total à ser Utilizado da Série	Percentual total à ser utilizado, com relação ao valor total captado na série
	Proprietário	Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis						
set/21		Usina Araucária SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	40.121,85	0,16%	40.121,85	0,16%
out/21		Usina Araucária SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	272.028,73	1,10%	312.150,58	1,26%
nov/21		Usina Araucária SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	27.433,66	0,11%	339.584,24	1,37%
dez/21	Leonildo Buzo (003.442.069-04) e Cleuza Fernandes dos Reis Buzo	Usina Araucária SPE Ltda	1323	Registro de Imóveis de Mandaguaiçu/PR	2a Série	24.747.106,32	0,00	0,00%	339.584,24	1,37%
jan/22		Usina Araucária SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	0,00	0,00%	339.584,24	1,37%
fev/22		Usina Araucária SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	0,00	0,00%	339.584,24	1,37%
mar/22		Usina Araucária SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	0,00	0,00%	339.584,24	1,37%
abr/22		Usina Araucária SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	0,00	0,00%	339.584,24	1,37%
set/21		Usina Rouxinol SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	375.870,11	1,52%	715.454,35	2,89%
out/21		Usina Rouxinol SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	2.548.423,79	10,30%	3.263.878,14	13,19%
nov/21		Usina Rouxinol SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	257.004,46	1,04%	3.520.882,59	14,23%
dez/21	Leonildo Buzo (003.442.069-04) e Cleuza Fernandes dos Reis Buzo	Usina Rouxinol SPE Ltda	1323	Registro de Imóveis de Mandaguaiçu/PR	2a Série	24.747.106,32	0,00	0,00%	3.520.882,59	14,23%
jan/22		Usina Rouxinol SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	0,00	0,00%	3.520.882,59	14,23%
fev/22		Usina Rouxinol SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	0,00	0,00%	3.520.882,59	14,23%
mar/22		Usina Rouxinol SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	0,00	0,00%	3.520.882,59	14,23%
abr/22		Usina Rouxinol SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	0,00	0,00%	3.520.882,59	14,23%
set/21	Maria de Lourdes Castro Weidmann, Adelar Weidmann, Adilson Weidmann, Alisson Weidmann, Luana Weidmann	Usina Diamante SPE Ltda	87554	1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel/PR	2a Série	24.747.106,32	0,00	0,00%	3.520.882,59	14,23%
out/21		Usina Diamante SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	0,00	0,00%	3.520.882,59	14,23%
nov/21		Usina Diamante SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	0,00	0,00%	3.520.882,59	14,23%
dez/21		Usina Diamante SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	1.334.758,49	5,39%	4.855.641,08	19,62%
jan/22		Usina Diamante SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	2.002.137,74	8,09%	6.857.778,82	27,71%

Período da utilização dos recursos	Dados dos Empreendimentos				Série da Debênture	Valor Total da Série	Valor Total à ser Utilizado por Período	Percentual à ser utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado da série	Valor Total à ser Utilizado da Série	Percentual total à ser utilizado, com relação ao valor total captado na série
	Proprietário	Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis						
fev/22		Usina Diamante SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	5.005.344,34	20,23%	11.863.123,16	47,94%
mar/22		Usina Diamante SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	2.224.597,48	8,99%	14.087.720,64	56,93%
abr/22		Usina Diamante SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	556.149,37	2,25%	14.643.870,01	59,17%
set/21		Usina Coqueiro SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	4.222.005,40	17,06%	18.865.875,41	76,23%
out/21		Usina Coqueiro SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	1.967.180,74	7,95%	20.833.056,15	84,18%
nov/21		Usina Coqueiro SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	2.026.541,02	8,19%	22.859.597,18	92,37%
dez/21	César Isao Hosogi	Usina Coqueiro SPE Ltda	77680	Oficial de Registro de Imóveis de Itapeçerica da Serra/SP	2a Série	24.747.106,32	1.789.336,12	7,23%	24.648.933,29	99,60%
jan/22		Usina Coqueiro SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	98.173,03	0,40%	24.747.106,32	100,00%
fev/22		Usina Coqueiro SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	0,00	0,00%	24.747.106,32	100,00%
mar/22		Usina Coqueiro SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	0,00	0,00%	24.747.106,32	100,00%
abr/22		Usina Coqueiro SPE Ltda			2a Série	24.747.106,32	0,00	0,00%	24.747.106,32	100,00%
						24.747.106,32	24.747.106,32	100,00%		



ANEXO X – LISTA DE DESPESAS REEMBOLSÁVEIS

Matrícula do Imóvel	Empreendimento	Nº da Nota Fiscal	Data de Emissão da Nota Fiscal	Valor Total (R\$)	Fornecedor	CNPJ do Fornecedor	Despesas
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	6104	11/03/2021	R\$ 3.391.768,42	STINORLAND BRASIL LTDA	22.314.723/0004-40	Fabricação de estruturas metálicas
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	253538	12/01/2021	R\$ 50.867,19	CONDUMAX - ELETRO METAL URGICA CIAFUNDI LTDA.	53.224.127/0005-84	Fabricação de fios, cabos e condutores elétricos isolados
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	253545	12/01/2021	R\$ 86.117,50	CONDUMAX - ELETRO METAL URGICA CIAFUNDI LTDA.	53.224.127/0005-84	Fabricação de fios, cabos e condutores elétricos isolados
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	253546	12/01/2021	R\$ 86.117,50	CONDUMAX - ELETRO METAL URGICA CIAFUNDI LTDA.	53.224.127/0005-84	Fabricação de fios, cabos e condutores elétricos isolados
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	253556	12/01/2021	R\$ 2.289,00	CONDUMAX - ELETRO METAL URGICA CIAFUNDI LTDA.	53.224.127/0005-84	Fabricação de fios, cabos e condutores elétricos isolados
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	256342	11/02/2021	R\$ 124.523,21	CONDUMAX - ELETRO METAL URGICA CIAFUNDI LTDA.	53.224.127/0005-84	Fabricação de fios, cabos e condutores elétricos isolados
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	260840	31/03/2021	R\$ 60.049,71	CONDUMAX - ELETRO METAL URGICA CIAFUNDI LTDA.	53.224.127/0005-84	Fabricação de fios, cabos e condutores elétricos isolados
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	12796	24/02/2021	R\$ 14.700,00	BRAS ELETRIC COMERCIO DE COMPONENTES ELÉTRICOS LTDA	07.724.772/0001-15	Comércio atacadista de material elétrico
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	12795	24/02/2021	R\$ 14.700,00	BRAS ELETRIC COMERCIO DE COMPONENTES ELÉTRICOS LTDA	07.724.772/0001-15	Comércio atacadista de material elétrico
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	12794	24/02/2021	R\$ 16.489,36	BRAS ELETRIC COMERCIO DE	07.724.772/0001-15	Comércio atacadista de material elétrico

Matrícula do Imóvel	Empreendimento	Nº da Nota Fiscal	Data de Emissão da Nota Fiscal	Valor Total (R\$)	Fornecedor	CNPJ do Fornecedor	Despesas
					COMPONENTES ELÉTRICOS LTDA		
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	100841	16/03/2021	R\$ 63.243,46	CABELAUTO CONDUTORES ELETRICOS S/A	02.068.925/0001-08	Fabricação de fios, cabos e condutores elétricos isolados
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	100842	16/03/2021	R\$ 42.028,49	CABELAUTO CONDUTORES ELETRICOS S/A	02.068.925/0001-08	Fabricação de fios, cabos e condutores elétricos isolados
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	134523	23/06/2021	R\$ 171.377,20	PROAUTO ELECTRIC LTDA	68.912.740/0001-38	Fabricação de outros equipamentos e aparelhos elétricos não especificados anteriormente
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	134528	23/06/2021	R\$ 171.377,20	PROAUTO ELECTRIC LTDA	68.912.740/0001-38	Fabricação de outros equipamentos e aparelhos elétricos não especificados anteriormente
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	13850	30/06/2021	R\$ 1.067.436,50	Sindustrial Engenharia LTDA	13.494.052/0001-03	Fabricação de aparelhos e equipamentos para distribuição e controle de energia elétrica
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	13851	30/06/2021	R\$ 1.323.724,50	Sindustrial Engenharia LTDA	13.494.052/0001-03	Fabricação de aparelhos e equipamentos para distribuição e controle de energia elétrica
87.554	USINA DIAMANTE SPE LTDA	13856	30/06/2021	R\$ 1.501.119,00	Sindustrial Engenharia LTDA	13.494.052/0001-03	Fabricação de aparelhos e equipamentos para distribuição e controle de energia elétrica
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	P01M.3/2020	01/01/2021	R\$ 14.026,75	Max Vision Eletrônica Ltda	04.093.215/0001-55	Instalação e manutenção elétrica
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	P01R.3/2021.	01/01/2021	R\$ 33.387,50	R&C Eletrônica Com. e Serv EIRELI	04.428.500/0001-80	Instalação e manutenção elétrica
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	602	15/01/2021	R\$ 271.977,38	Motrice Solucoes Em Energia LTDA	19.979.490/0001-48	Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	603	15/01/2021	R\$ 271.800,33	Motrice Solucoes Em Energia LTDA	19.979.490/0001-48	Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica

Matrícula do Imóvel	Empreendimento	Nº da Nota Fiscal	Data de Emissão da Nota Fiscal	Valor Total (R\$)	Fornecedor	CNPJ do Fornecedor	Despesas
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	432798	02/12/2020	R\$ 49.102,35	DIST LC CLAVERY DE MAT DE	09.296.436/0001-44	Comércio atacadista de materiais de construção em geral
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	432664	07/12/2020	R\$ 49.279,40	DIST LC CLAVERY DE MAT DE	09.296.436/0001-44	Comércio atacadista de materiais de construção em geral
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	115	22/01/2021	R\$ 23.102,00	Pedro Dousseau Guedes De Melo Desenvolvimento	29.628.299/0001-05	Serviços de engenharia
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	116	22/01/2021	R\$ 27.094,61	Pedro Dousseau Guedes De Melo Desenvolvimento	29.628.299/0001-05	Serviços de engenharia
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	279	16/04/2021	R\$ 10.000,00	VETOR ROTA SUL-CONSTRUTORA DE OBRAS - EIRELI	07.762.291/0001-02	Construção de rodovias e ferrovias
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	280	16/04/2021	R\$ 10.000,00	VETOR ROTA SUL-CONSTRUTORA DE OBRAS - EIRELI	07.762.291/0001-02	Construção de rodovias e ferrovias
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	254532	22/01/2021	R\$ 50.867,19	CONDUMAX - ELETRO METAL URGICA CIAFUNDI LTDA.	53.224.127/0005-84	Fabricação de fios, cabos e condutores elétricos isolados
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	542909	19/01/2021	R\$ 10.894,79	Furukawa Eletric Latam S.A.	51.775.690/0001-91	Fabricação de fios, cabos e condutores elétricos isolados
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	46900	13/01/2021	R\$ 18.498,00	Santa Luiza	03.391.772/0001-90	Fabricação de fios, cabos e condutores elétricos isolados
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	46899	13/01/2021	R\$ 18.498,00	Santa Luiza	03.391.772/0001-90	Fabricação de fios, cabos e condutores elétricos isolados
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	1	09/03/2021	R\$ 23.000,00	FRANCIELI ROSA PETERS	37.327.892/0001-40	Comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	3	04/03/2021	R\$ 35.881,34	FRANCIELI ROSA PETERS	37.327.892/0001-40	Comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	444	16/03/2020	R\$ 329.941,00	Motrice Solucoes Em Energia LTDA	19.979.490/0001-48	Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica

Matrícula do Imóvel	Empreendimento	Nº da Nota Fiscal	Data de Emissão da Nota Fiscal	Valor Total (R\$)	Fornecedor	CNPJ do Fornecedor	Despesas
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	445	16/03/2020	R\$ 329.941,00	Motrice Solucoes Em Energia LTDA	19.979.490/0001-48	Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	595	12/01/2021	R\$ 110.577,37	Motrice Solucoes Em Energia LTDA	19.979.490/0001-48	Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	596	12/01/2021	R\$ 110.577,37	Motrice Solucoes Em Energia LTDA	19.979.490/0001-48	Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	593	12/01/2021	R\$ 153.799,64	Motrice Solucoes Em Energia LTDA	19.979.490/0001-48	Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	594	12/01/2021	R\$ 153.799,64	Motrice Solucoes Em Energia LTDA	19.979.490/0001-48	Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	613	22/02/2021	R\$ 275.371,73	Motrice Solucoes Em Energia LTDA	19.979.490/0001-48	Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	614	22/02/2021	R\$ 222.215,19	Motrice Solucoes Em Energia LTDA	19.979.490/0001-48	Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	630	15/03/2021	R\$ 54.040,22	Motrice Solucoes Em Energia LTDA	19.979.490/0001-48	Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	631	15/03/2021	R\$ 222.528,43	Motrice Solucoes Em Energia LTDA	19.979.490/0001-48	Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	676	03/06/2021	R\$ 238.075,30	Motrice Solucoes Em Energia LTDA	19.979.490/0001-48	Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	677	03/06/2021	R\$ 253.260,10	Motrice Solucoes Em Energia LTDA	19.979.490/0001-48	Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	695	06/07/2021	R\$ 318.664,96	Motrice Solucoes Em Energia LTDA	19.979.490/0001-48	Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	697	06/07/2021	R\$ 329.194,96	Motrice Solucoes Em Energia LTDA	19.979.490/0001-48	Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	516	09/03/2021	R\$ 6.750,00	BORGO & OLIVEIRA LTDA - ME	14.840.064/0001-05	Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem

Matrícula do Imóvel	Empreendimento	Nº da Nota Fiscal	Data de Emissão da Nota Fiscal	Valor Total (R\$)	Fornecedor	CNPJ do Fornecedor	Despesas
							operador, exceto andaimes
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	517	09/03/2021	R\$ 6.750,00	BORGO & OLIVEIRA LTDA - ME	14.840.064/0001-05	Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador, exceto andaimes
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	140	09/03/2021	R\$ 15.216,00	DYONE WILLIAN COSTA SILVA TERRAPLENAGEM	22.958.122/0001-28	Obras de terraplenagem
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	141	09/03/2021	R\$ 15.216,00	DYONE WILLIAN COSTA SILVA TERRAPLENAGEM	22.958.122/0001-28	Obras de terraplenagem
N/A	WE TRUST IN SUSTAINABLE ENERGY - ENERGIA RENOVAVEL E PARTICIPAÇÕES S.A	N/A	11/08/2021	R\$ 7.845.103,34	LONGi Solar Technology Co	N/a	Painel Solar
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	114	26/02/2021	R\$ 5.875,00	Figueiredo Topografia e Geodesia Ltda	29.917.821/0001-79	Serviços de cartografia, topografia e geodésia
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	115	26/02/2021	R\$ 5.875,00	Figueiredo Topografia e Geodesia Ltda	29.917.821/0001-79	Serviços de cartografia, topografia e geodésia
1.323	USINA ROUXINOL SPE LTDA	1258	09/03/2021	R\$ 13.041,25	GeoSolos	12.013.093/0001-78	Construção de edifícios
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	1257	09/03/2021	R\$ 13.041,25	GeoSolos	12.013.093/0001-78	Construção de edifícios
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	5981	24/02/2021	R\$ 363.403,76	Stinorland Brasil Ltda	22.314.723/0004-40	Fabricação de outros equipamentos e aparelhos elétricos não especificados anteriormente
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	Contrato de Prestação de Serviço	16/03/2021	R\$ 150.900,00	Dyone Willian Costa Silva Terraplenagem	22.958.122/0001-28	Terraplenagem
77.680	USINA COQUEIRO SPE LTDA	Contrato de Fornecimento	05/05/2021	R\$ 55.672,50	GAZQUEZ – INDUSTRIA E COMERCIO DE EQUIPAMENTOS ELETRICOS LTDA	10.500.628/0001-00	Equipamentos Eletricos
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	P01R.1/2020.	22/01/2021	R\$ 53.420,00	R&C Eletrônica Com. e Serv EIRELI	04.428.500/0001-80	Instalação e manutenção elétrica

Matrícula do Imóvel	Empreendimento	Nº da Nota Fiscal	Data de Emissão da Nota Fiscal	Valor Total (R\$)	Fornecedor	CNPJ do Fornecedor	Despesas
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	P01R.2/2021.	20/01/2021	R\$ 33.387,50	R&C Eletrônica Com. e Serv EIRELI	04.428.500/0001-80	Instalação e manutenção elétrica
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	P01R.3/2021.	22/01/2021	R\$ 33.387,50	R&C Eletrônica Com. e Serv EIRELI	04.428.500/0001-80	Instalação e manutenção elétrica
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	P01M.1/2020	24/11/2020	R\$ 22.442,80	Max Vision Eletrônica Ltda	04.093.215/0001-55	Instalação e manutenção elétrica
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	P01M.2/2020	20/01/2021	R\$ 14.026,75	Max Vision Eletrônica Ltda	04.093.215/0001-55	Instalação e manutenção elétrica
1.323	USINA ARAUCARIA SPE LTDA	P01M.3/2020	22/01/2021	R\$ 14.026,75	Max Vision Eletrônica Ltda	04.093.215/0001-55	Instalação e manutenção elétrica
				Total	R\$ 20.874.860,19		



ANEXO XI – DECLARAÇÃO DA EMISSORA RELATIVA ÀS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO

A **TRUE SECURIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 463ª e 464ª Séries de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários na destinação. As palavra e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 463ª e 464ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora*”, celebrado na presente data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

São Paulo, 16 de setembro de 2021.

TRUE SECURIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO XII – DECLARAÇÃO DA DEVEDORA RELATIVA À DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Declaramos, em cumprimento ao disposto nas Cláusulas 3.9.6 da Escritura de Emissão de Debêntures e 5.4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 463ª e 464ª séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **TRUE SECURITIZADORA S.A.** (“Termo de Securitização”), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da Escritura de Emissão de Debêntures foram utilizados até a presente data para a construção, reforma ou aquisição dos imóveis conforme listados abaixo:

Período da utilização dos recursos	Valor Utilizado por Período			Valor Total Utilizado por Período	Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado na oferta	Valor Total Utilizado	Percentual total já utilizado, com relação ao valor total captado na oferta
	SPE / Projeto Destinação [●]	SPE / Projeto Destinação [●]	SPE / Projeto Destinação [●]				
[●]	[●]	[●]	[●]		[●]		[●]
Total							

Adicionalmente, para fins das comprovações necessárias ao disposto na Cláusula 3.9.6 da Escritura de Emissão de Debêntures, disponibilizamos também: **(i)** cópia autenticada da versão mais atualizada do estatuto e/ou contrato social consolidado de cada SPE; **(ii)** cópia das notas fiscais, contratos e demais documentos que comprovem as despesas incorridas; e **(ii)** cronograma físico-financeiro de avanço de obras.

RZK SOLAR 04 S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO II – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira regularmente autorizada pelo BACEN, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-04 ("Instituição Custodiante"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de Instituição Custodiante nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", firmado em 16 de setembro de 2021, entre a Instituição Custodiante e a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizedora"), por meio do qual foram emitidas Cédula de Crédito Imobiliário Integrais que representa as debêntures que servem de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 463ª e 464ª séries da 1ª emissão da Emissora, **DECLARA** que procedeu: **(i)** nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, à custódia da Escritura de Emissão de CCI; e, **(ii)** nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 463ª e 464ª Séries da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*, datado de 16 de setembro de 2021, no âmbito do qual a Securitizedora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 16 de setembro de 2021.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Matheus Gomes Faria
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769
CPF: 05813311769
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 17/09/2021 10:50:59 BRT

3A570D9EECF2A430B880042F4C305495F

Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: Diretor

Nome:
Cargo:

ANEXO V – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Securizadora”), neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de Emissora da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 463ª e 464ª séries da sua 1ª emissão, declara, para todos os fins e efeitos que verificou, , também na qualidade de Coordenador Líder, com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira regularmente autorizada pelo BACEN, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-04 (“Agente Fiduciário”), na qualidade de Agente Fiduciário, e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações que prestou no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários 463ª e 464ª séries da 1ª emissão da Emissora.

São Paulo, 16 de setembro de 2021.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Karine Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTTO35046030886
CPF: 35046030886
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 17/09/2021 14:20:29 BRT


Nome: Karine Simone Bincoletto

Cargo: Diretora

DocuSigned by:
Rodrigo Henrique Botani
Assinado por: RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 22417188821
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 17/09/2021 08:49:52 BRT


Nome: Rodrigo Henrique Botani

Cargo: Diretor

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Emissora”), na forma de seu estatuto social, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 463ª e 464ª Séries da 1ª Emissão da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira regularmente autorizada pelo BACEN, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-04 (“Agente Fiduciário”), na qualidade de Agente Fiduciário, e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 463ª e 464ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.

São Paulo, 16 de setembro de 2021.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Karine Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTTO:35046030896
CPF: 33046030896
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 17/09/2021 14:20:29 BRT

3923C518A60B447C843536F53AF622B8

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora

DocuSigned by:
Rodrigo Henrique Botani
Assinado por: RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 2241718821
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 17/09/2021 08:49:53 BRT

71A318EA7CDD4FD1B7F5FEA75C0C76B3

Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretor

ANEXO VII – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITOS DE INTERESSE

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401

Cidade/Estado: São Paulo/SP

CNPJ/ME nº: 15.227.994/0004-01

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Matheus Gomes Faria

Número do Documento de Identidade: 0115418741

CPF nº: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

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

Número da Emissão: 1ª

Número das Séries: 463ª e 464ª

Emissor: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01

Quantidade: 48.820 (quarenta e oito mil, oitocentos e vinte)

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 16 de setembro de 2021.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Matheus Gomes Faria
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA, 05813311769
CPF: 05813311769
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 17/09/2021 10:51:00 BRT

Nome: **Matheus Gomes Faria**
Cargo: **Diretor**

Nome:
Cargo:



ANEXO XI – DECLARAÇÃO DA EMISSORA RELATIVA ÀS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO

A **TRUE SECURIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 463ª e 464ª Séries de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários na destinação. As palavra e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 463ª e 464ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora*”, celebrado na presente data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

São Paulo, 16 de setembro de 2021.

TRUE SECURIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Karine Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTTO-35046030896
CPF: 35046030896
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 17/09/2021 14:20:30 BRT
ICP-Brasil
3923C518A608447CB43530F53AF62288

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora

DocuSigned by:
Rodrigo Henrique Botani
Assinado por: RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 22417188821
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 17/09/2021 08:49:53 BRT
ICP-Brasil
71A318EA7CDD4FD187F5FEA75C0C7683

Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretor

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 666551151BA847CE81B90B1460F33F06

Status: Concluído

Assunto: Please DocuSign: Termo de Securitização e Anexos do TS

Envelope fonte:

Documentar páginas: 153

Assinaturas: 14

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Murilo Monteleone

Av Pedroso de Moraes 1201

São Paulo, SP SP

mmonteleone@demarest.com.br

Endereço IP: 200.186.63.34

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Murilo Monteleone

Local: DocuSign

16/09/2021 20:04:22

mmonteleone@demarest.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Eliton Vialta

eliton.vialta@3axisgroup.com.br

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

DocuSigned by:

5F27CFC9F3944FD...

Enviado: 16/09/2021 20:55:58

Visualizado: 16/09/2021 21:34:11

Assinado: 16/09/2021 21:35:34

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC OAB G3

Cargo do Signatário: Testemunha

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 201.82.38.25

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 16/09/2021 21:34:11

ID: 5813d766-a8ae-4304-9c67-3164c6e4eb8e

Karine Simone Bincoletto

karine.bincoletto@truesecurizadora.com.br

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

DocuSigned by:

3923C518A60B447...

Enviado: 16/09/2021 20:55:57

Visualizado: 17/09/2021 12:33:30

Assinado: 17/09/2021 14:20:41

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Cargo do Signatário: Diretora

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.209.53.62

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 17/09/2021 14:19:21

ID: 39518a18-23dc-4ac7-9dd5-15fe5092a15f

Matheus Gomes Faria

matheus@simplificpavarini.com.br

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

DocuSigned by:

3A570DEECFA2430...

Enviado: 16/09/2021 20:55:57

Visualizado: 17/09/2021 10:48:41

Assinado: 17/09/2021 10:51:11

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Cargo do Signatário: Diretor

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.76.177.162

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 17/09/2021 10:50:24

ID: e0be1570-730c-43fe-a73c-0e5a8f3cde71

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Ricardo Valente da Silva ricardo.valente@rzkenergia.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 Cargo do Signatário: Testemunha</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 16/09/2021 21:06:18 ID: 708c8f64-98f7-4e95-adfc-72e295f2781d</p>	<p>DocuSigned by:  0B0401223BB6458...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.94.71.68</p>	<p>Enviado: 16/09/2021 20:55:58 Visualizado: 16/09/2021 21:06:18 Assinado: 16/09/2021 21:07:41</p>

<p>Rodrigo Henrique Botani rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3 Cargo do Signatário: Diretor</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 17/09/2021 08:49:17 ID: 8a3cd3e7-e8c2-43d1-afc3-8104e8c73896</p>	<p>DocuSigned by:  6E4B9A96C314D9...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.38.242.181</p>	<p>Enviado: 16/09/2021 20:55:57 Visualizado: 17/09/2021 08:49:17 Assinado: 17/09/2021 08:50:00</p>
---	---	--

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	16/09/2021 20:55:58
Entrega certificada	Segurança verificada	17/09/2021 08:49:17
Assinatura concluída	Segurança verificada	17/09/2021 08:50:00
Concluído	Segurança verificada	17/09/2021 14:20:41
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact Demarest Advogados:

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

To advise Demarest Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at demarest@demarestadvogados.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

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

To request paper copies from Demarest Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to demarest@demarestadvogados.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

To withdraw your consent with Demarest Advogados

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

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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