



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 208ª (DUCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA**



**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 663  
CNPJ nº 12.130.744/0001-00  
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição  
04.506-000 – São Paulo – SP

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA**



**RAIA DROGASIL S.A.**

Companhia Aberta – Código CVM nº 5258  
CNPJ nº 61.585.865/0001-51  
Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 3.097, Vila Butantã  
05.339-900 – São Paulo - SP



## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 208ª (DUCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RAIA DROGASIL S.A.**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

como Emissora:

- (1) **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 663, na categoria S1, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 12.130.744/0001-00 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“**NIRE**”) nº 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

como agente fiduciário dos CRI:

- (2) **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário e representante dos Titulares dos CRI (“**Agente Fiduciário dos CRI**”).

A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI são denominados, conjuntamente, como “**Partes**” ou, individualmente, como “**Parte**”.

**RESOLVEM** celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 208ª (Ducentésima Oitava) Emissão, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Raia Drogasil S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos CRI (conforme definidos abaixo), para distribuição pública sob rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), de acordo com a Lei 14.430 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo) e a Resolução CVM 160, bem como demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas..

### **1 DEFINIÇÕES**

- 1.1 Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:



“**Agência de Classificação de Risco**”: significa a **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, agência de classificação de risco com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Barão de Tefé, nº 27, Sala 601, Saúde, CEP 20.220-460, inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33, que realizará a classificação de risco dos CRI;

“**Agente Fiduciário dos CRI**”: tem o significado atribuído no item (2) do preâmbulo acima;

“**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.7 abaixo, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**ANBIMA**”: significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“**Anúncio de Encerramento**”: significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160;

“**Anúncio de Início**”: significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos dos artigos 13 e 59, § 3º, da Resolução CVM 160;

“**Assembleia Especial de Investidores**” ou “**Assembleia Geral**”: significa a assembleia especial de investidores, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

“**Autoridade**”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidade ou órgão (“**Pessoa**”): **(i)** vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou **(ii)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil;

“**Aviso ao Mercado**”: significa o aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos dos artigos 13 e 57, § 1º, da Resolução CVM 160;

“**BACEN**”: significa o Banco Central do Brasil;

“**Banco Liquidante**”: significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, que será o banco responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI;

“**B3**”: significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

“**CCI**”: significa a CCI Primeira Série (conforme definida abaixo), a CCI Segunda Série (conforme definida abaixo) e a CCI Terceira Série (conforme definida abaixo), quando referidas em conjunto ou individual e indistintamente;



“**CCI Primeira Série**”: significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Primeira Série, cuja custódia, controle e cobrança serão realizados conforme disposto na Escritura de Emissão de CCI e neste Termo de Securitização;

“**CCI Segunda Série**”: significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Segunda Série, cuja custódia, controle e cobrança serão realizados conforme disposto na Escritura de Emissão de CCI e neste Termo de Securitização;

“**CCI Terceira Série**”: significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Terceira Série, cuja custódia, controle e cobrança serão realizados conforme disposto na Escritura de Emissão de CCI e neste Termo de Securitização;

“**CETIP21**”: significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;

“**Circular 1.832**”: significa a Circular do BACEN nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme em vigor;

“**CMN**”: significa o Conselho Monetário Nacional;

“**CNPJ**”: tem o significado atribuído no item (1) do preâmbulo acima;

“**Código ANBIMA**”: tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.1 abaixo;

“**Código Civil**”: significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

“**Código de Processo Civil**”: significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;

“**COFINS**”: significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“**Conta do Patrimônio Separado**”: significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora, nº 88194-2, agência nº 0350, no Itaú Unibanco S.A. (341), aberta e usada exclusivamente para a emissão dos CRI, e que será submetida ao regime fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado instituído no âmbito deste Termo de Securitização, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos pela Devedora à Emissora no âmbito das Debêntures;

“**Contrato de Distribuição**”: significa o “*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 208ª (Ducentésima Oitava) Emissão, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Raia Drogasil S.A.*”, celebrado entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora em 16 de agosto de 2023;



**“Contrato de Formador de Mercado”**: significa o *“Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Formador de Mercado”*, a ser celebrado entre a Emissora, o Formador de Mercado (conforme definido abaixo) e a Devedora;

**“Contratos de Locação”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.5 abaixo;

**“Controlada Relevante”**: significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) cujo patrimônio líquido seja equivalente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Devedora, conforme o ITR (conforme definido abaixo) ou DF (conforme definida abaixo) mais recentes;

**“Coordenadores”**: significam as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários responsáveis pela distribuição dos CRI, quando referidas em conjunto;

**“Créditos do Patrimônio Separado”**: significam **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pelas CCI; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

**“Créditos Imobiliários”**: significa os Créditos Imobiliários Primeira Série (conforme definidos abaixo), os Créditos Imobiliários Segunda Série (conforme definidos abaixo) e os Créditos Imobiliários Terceira Série (conforme definidos abaixo), quando referidos em conjunto ou individual e indistintamente;

**“Créditos Imobiliários Primeira Série”**: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures da Primeira Série, que deverão ser pagos acrescidos da respectiva Remuneração das Debêntures da Primeira Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (conforme definida abaixo) ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme definida abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI Primeira Série e da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Créditos Imobiliários Segunda Série”**: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures da Segunda Série, que deverão ser pagos acrescidos da respectiva Remuneração das Debêntures da Segunda Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (conforme definida abaixo) ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme definida abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente subsequente, bem como



todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI Segunda Série e da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Créditos Imobiliários Terceira Série”**: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures da Terceira Série, que deverão ser pagos acrescidos da respectiva Remuneração das Debêntures da Terceira Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série (conforme definida abaixo) ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série (conforme definida abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI Terceira Série e da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“CRI”**: significam os CRI Primeira Série (conforme definidos abaixo), os CRI Segunda Série (conforme definidos abaixo) e os CRI Terceira Série (conforme definidos abaixo), quando referidos em conjunto ou individual e indistintamente, observado que **(i)** no mínimo, 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, correspondentes a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, serão necessariamente CRI Primeira Série; **(ii)** no mínimo, 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, correspondentes a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, serão necessariamente CRI Segunda Série; **(iii)** no mínimo, 200.000 (duzentos mil) CRI, correspondentes a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, serão necessariamente CRI Terceira Série; e **(iv)** a quantidade de 200.000 (duzentos mil) CRI remanescente, não alocada nos termos dos itens “(i)” a “(iii)” retro, será alocada em qualquer das 3 (três) séries objeto da Emissão por meio do Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), conforme o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo);

**“CRI Primeira Série”**: significam os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 1ª (primeira) série da 208ª (ducentésima oitava) emissão da Securitizadora, sendo certo que a quantidade de CRI Primeira Série emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que, no mínimo, 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, correspondentes a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, serão necessariamente CRI Primeira Série, conforme previsto neste Termo de Securitização;

**“CRI Segunda Série”**: significam os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 2ª (segunda) série da 208ª (ducentésima oitava) emissão da Securitizadora, sendo certo que a quantidade de CRI Segunda Série emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que, no mínimo, 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, correspondentes a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, serão necessariamente CRI Segunda Série, conforme previsto neste Termo de Securitização;





**“CRI Terceira Série”**: significam os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 3ª (terceira) série da 208ª (ducentésima oitava) emissão da Securitizadora, sendo certo que a quantidade de CRI Terceira Série emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que, no mínimo, 200.000 (duzentos mil) CRI, correspondentes a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, serão necessariamente CRI Terceira Série, conforme previsto neste Termo de Securitização;

**“CRI em Circulação”**: significam os CRI Primeira Série em Circulação (conforme definidos abaixo), os CRI Segunda Série em Circulação (conforme definidos abaixo) e os CRI Terceira Série em Circulação (conforme definidos abaixo), quando referidos em conjunto ou individual e indistintamente;

**“CRI Primeira Série em Circulação”**: significa a totalidade dos CRI Primeira Série em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles que a Emissora e/ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; e **(ii)** os que sejam de titularidade de sociedades ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, 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, observado o disposto neste Termo de Securitização;

**“CRI Segunda Série em Circulação”**: significa a totalidade dos CRI Segunda Série em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles que a Emissora e/ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; e **(ii)** os que sejam de titularidade de sociedades ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, 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, observado o disposto neste Termo de Securitização;

**“CRI Terceira Série em Circulação”**: significa a totalidade dos CRI Terceira Série em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles que a Emissora e/ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; e **(ii)** os que sejam de titularidade de sociedades ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, 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, observado o disposto neste Termo de Securitização;

**“CSLL”**: significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

**“CVM”**: tem o significado atribuído no item (1) do preâmbulo acima;

**“Data de Emissão das Debêntures”**: significa o dia 15 de setembro de 2023, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Data de Emissão dos CRI”**: significa o dia 15 de setembro de 2023;

**“Data de Integralização das Debêntures”**: significa, individual e indistintamente, a Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (conforme definida abaixo), a Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (conforme definida abaixo) e a Data de



Integralização das Debêntures da Terceira Série (conforme definida abaixo);

**“Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série”:** significa cada uma das datas de subscrição e integralização das Debêntures da Primeira Série, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série”:** significa cada uma das datas de subscrição e integralização das Debêntures da Segunda Série, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série”:** significa cada uma das datas de subscrição e integralização das Debêntures da Terceira Série, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Data de Integralização dos CRI”:** significa, individual e indistintamente, a Data de Integralização dos CRI Primeira Série (conforme definida abaixo), a Data de Integralização dos CRI Segunda Série (conforme definida abaixo) e a Data de Integralização dos CRI Terceira Série (conforme definida abaixo);

**“Data de Integralização dos CRI Primeira Série”:** significa cada uma das datas de subscrição e integralização dos CRI Primeira Série, conforme definidas neste Termo de Securitização;

**“Data de Integralização dos CRI Segunda Série”:** significa cada uma das datas de subscrição e integralização dos CRI Segunda Série, conforme definidas neste Termo de Securitização;

**“Data de Integralização dos CRI Terceira Série”:** significa cada uma das datas de subscrição e integralização dos CRI Terceira Série, conforme definidas neste Termo de Securitização;

**“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”:** significa, individual e indistintamente, a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme definida abaixo), a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme definida abaixo) e a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série (conforme definida abaixo);

**“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série”:** significa cada uma das datas em que ocorrerá o pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série”:** significa cada uma das datas em que ocorrerá o pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série”:** significa cada uma das datas em que ocorrerá o pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures;





**“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”**: significa, individual e indistintamente, a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série (conforme definida abaixo), a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série (conforme definida abaixo) e a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Terceira Série (conforme definida abaixo);

**“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série”**: tem o significado atribuído na Cláusula 4.3 abaixo;

**“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série”**: tem o significado atribuído na Cláusula 4.3 abaixo;

**“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Terceira Série”**: tem o significado atribuído na Cláusula 4.3 abaixo;

**“Data de Vencimento das Debêntures”**: significa individual e indistintamente, a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série (conforme definida abaixo), a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série (conforme definida abaixo) e a Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série (conforme definida abaixo);

**“Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série”**: significa o dia 11 de setembro de 2025, conforme definida no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série”**: significa o dia 13 de setembro de 2027, conforme definida no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série”**: significa o dia 12 de setembro de 2030, conforme definida no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Data de Vencimento dos CRI”**: significa individual e indistintamente, a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série (conforme definida abaixo), a Data de Vencimento dos CRI Segunda Série (conforme definida abaixo) e a Data de Vencimento dos CRI Terceira Série (conforme definida abaixo);

**“Data de Vencimento dos CRI Primeira Série”**: significa o dia 15 de setembro de 2025;

**“Data de Vencimento dos CRI Segunda Série”**: significa o dia 15 de setembro de 2027;

**“Data de Vencimento dos CRI Terceira Série”**: significa o dia 16 de setembro de 2030;

**“Debêntures”**: significam, individual e indistintamente, as Debêntures da Primeira Série (conforme definidas abaixo), as Debêntures da Segunda Série (conforme definidas abaixo) e as Debêntures da Terceira Série (conforme definidas abaixo), observado que **(i)** no mínimo, 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, correspondentes a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures, serão necessariamente Debêntures da Primeira Série; **(ii)** no mínimo, 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, correspondentes a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures, serão necessariamente Debêntures da Segunda Série; **(iii)** no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Debêntures, correspondentes a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures, serão necessariamente Debêntures da Terceira Série; e **(iv)** a quantidade de 200.000 (duzentos mil) Debêntures



remanescente, não alocada nos termos dos itens “(i)” a “(iii)” retro, será alocada em qualquer das 3 (três) séries objeto da emissão das Debêntures por meio do Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), conforme o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo);

**“Debêntures da Primeira Série”**: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, integrantes da 1ª (primeira) série da 8ª (oitava) emissão, para colocação privada, da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), sendo certo que a quantidade de Debêntures da Primeira Série emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que, no mínimo, 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, correspondentes a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures, serão necessariamente Debêntures da Primeira Série, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Debêntures da Segunda Série”**: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, integrantes da 2ª (segunda) série da 8ª (oitava) emissão, para colocação privada, da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), sendo certo que a quantidade de Debêntures da Segunda Série emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que, no mínimo, 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, correspondentes a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures, serão necessariamente Debêntures da Segunda Série, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Debêntures da Terceira Série”**: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, integrantes da 3ª (terceira) série da 8ª (oitava) emissão, para colocação privada, da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), sendo certo que a quantidade de Debêntures da Terceira Série emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Debêntures, correspondentes a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures, serão necessariamente Debêntures da Terceira Série, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Debenturista”**: significa a Emissora, durante todo o prazo de vigência dos CRI, até a integral liquidação dos valores devidos aos Titulares dos CRI;

**“Decreto 6.306”**: significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

**“Decreto 8.426”**: significa o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

**“Despesas”**: significam as despesas previstas na Cláusula 15.1 abaixo;

**“Devedora”**: significa a **RAIA DROGASIL S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 3.097, Vila Butantã, CEP 05.339-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.585.865/0001-51 e inscrita perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.035.844;



“**DF**”: significam as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora auditadas por auditor independente, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

“**Dia Útil**”: significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil;

“**Documentos Comprobatórios**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.9(iii) abaixo;

“**Documentos da Operação**”: significam, em conjunto, **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** este Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** os documentos de aceitação da Oferta dos CRI; e **(vi)** os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

“**Efeito Adverso Relevante**”: significa qualquer efeito adverso relevante **(i)** na situação (financeira ou de outra natureza) da Devedora, nos seus negócios, em sua reputação, bens, resultados operacionais e/ou perspectivas; e/ou **(ii)** nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, dos demais Documentos da Operação e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão e a Oferta, conforme aplicável;

“**Emissão**”: significa a presente emissão de CRI, a qual constitui as 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 208ª (ducentésima oitava) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”: tem o significado previsto no item (1) do preâmbulo acima;

“**Empreendimentos Destinação**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

“**Empreendimentos Lastro**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

“**Empreendimentos Reembolso**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

“**Encargos Moratórios das Debêntures**”: significam, em relação às Debêntures e nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, **(i)** à respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(iii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento);

“**Encargos Moratórios dos CRI**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(xxii) abaixo;

“**Escritura de Emissão de Debêntures**”: significa o “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 3 (Três) Séries, da 8ª (Oitava) Emissão da Raia Drogasil S.A.*”, celebrado em 16 de agosto de 2023 entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, e o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de interveniente anuente;



**“Escritura de Emissão de CCI”:** significa o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural”*, celebrado em 16 de agosto de 2023 entre a Securitizadora, na qualidade de emitente das CCI, a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;

**“Escrutador”:** significa o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º Andar, Parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, que será o responsável pela escrituração dos CRI;

**“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:** tem o significado previsto na Cláusula 13.1 abaixo;

**“Formador de Mercado”:** significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, que será o responsável por atuar como formador de mercado dos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI em plataformas administradas pela B3, com finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário;

**“Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures”:** tem o significado previsto na Cláusula 9.2 abaixo, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures”:** tem o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures”:** tem o significado previsto na Cláusula 9.2 abaixo, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“IGP-M”:** Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

**“Índice Financeiro”:** tem o significado previsto na Cláusula 9.2(viii) abaixo;

**“Instituição Custodiante”:** significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, que realizará a custódia da Escritura de Emissão de CCI;

**“Instrução RFB 1.585”:** significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

**“Investidores”:** significam os Investidores Profissionais (conforme definidos abaixo) e os Investidores Qualificados (conforme definidos abaixo), quando referidos em conjunto;



- “**Investidores Qualificados**”: tem o significado previsto na Cláusula 6.2.1 abaixo;
- “**Investidores Profissionais**”: tem o significado previsto na Cláusula 6.2.1 abaixo;
- “**IOF**”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras;
- “**IOF/Câmbio**”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
- “**IOF/Títulos**”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
- “**IPCA**”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- “**IRPJ**”: significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
- “**IRRF**”: significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;
- “**ISS**”: significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;
- “**ITR**”: significam as informações trimestrais consolidadas da Devedora com revisão de auditor independente, relativas a cada um dos trimestres do exercício social da Devedora, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- “**JUCESP**”: tem o significado atribuído no item (1) do preâmbulo acima;
- “**Legislação Socioambiental**”: significa a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas e a legislação trabalhista, previdenciária e de segurança e medicina do trabalho definidas nas normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE e da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República, em vigor, inclusive no que se refere à não utilização de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão de obra infantil e incentivo à prostituição;
- “**Lei 8.981**”: significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;
- “**Lei 9.065**”: significa a Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor;
- “**Lei 10.931**”: significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;
- “**Lei 11.033**”: significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
- “**Lei 14.430**”: significa a Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;
- “**Leis Anticorrupção**”: significa, em conjunto, **(i)** a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor; **(ii)** o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor; **(iii)** a Lei nº 8.429, de 02 de junho de 1992, conforme em vigor; **(iv)** a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor; **(v)** o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*; e **(vi)** o *UK Bribery Act de 2010*, conforme aplicáveis;



“**Lei das Sociedades por Ações**”: significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

“**Lei de Lavagem de Dinheiro**”: significa a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

“**MDA**”: significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;

“**Medida Provisória 2.158-35**”: significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

“**Meios de Divulgação**”: significa, em conjunto, a página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM, nas quais devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta, conforme aplicáveis, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160;

“**Norma**”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações;

“**Oferta**”: significa a presente distribuição pública de CRI, sob o rito de registro automático, que será realizada nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

“**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Partes**”: tem o significado atribuído no preâmbulo acima;

“**Participantes Especiais**”: significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários convidadas pelos Coordenadores e contratadas pelo Coordenador Líder, por meio da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta;

“**Patrimônio Separado**”: significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão;

“**Pedido de Reserva**”: no âmbito da Oferta, os Investidores Qualificados interessados em investir nos CRI poderão realizar a sua reserva para subscrição dos CRI junto a uma das Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Neste sentido, será admissível o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado, para subscrição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição.





Adicionalmente, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI deverão enviar ordens de investimento aos Coordenadores, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxas de Remuneração, observada a taxa máxima aplicável;

**“Período de Capitalização das Debêntures”**: significa o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração das Debêntures correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures;

**“Período de Capitalização dos CRI”**: significa o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI;

**“Período de Reserva”**: significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;

**“Pessoas Vinculadas”**: significam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, os controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados;

**“PIS”**: significa a Contribuição ao Programa de Integração Social;

**“Preço de Subscrição dos CRI”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(x) abaixo;

**“Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.7 abaixo, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Discricionário”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Primeira Data de Integralização das Debêntures”**: significa, individual e indistintamente, a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (conforme definida abaixo), a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (conforme definida abaixo) e a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série



(conforme definida abaixo);

**“Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série”**: significa a data em que ocorrerá a primeira integralização das Debêntures da Primeira Série, e que necessariamente corresponderá à primeira data de integralização dos CRI Primeira Série, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série”**: significa a data em que ocorrerá a primeira integralização das Debêntures da Segunda Série, e que necessariamente corresponderá à primeira data de integralização dos CRI Segunda Série, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série”**: significa a data em que ocorrerá a primeira integralização das Debêntures da Terceira Série, e que necessariamente corresponderá à primeira data de integralização dos CRI, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Primeira Data de Integralização dos CRI”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(x) abaixo;

**“Procedimento de *Bookbuilding*”**: tem o significado previsto na Cláusula 6.9.1 abaixo;

**“Prospecto Definitivo”**: significa o prospecto definitivo da Oferta, nos termos do artigo 59, §2º, e demais dispositivos aplicáveis da Resolução CVM 160;

**“Prospecto Preliminar”**: significa o prospecto preliminar da Oferta, nos termos do artigo 20 e demais dispositivos aplicáveis da Resolução CVM 160;

**“Prospectos”**: significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

**“Regime Fiduciário”**: significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

**“Remuneração dos CRI”**: significa, em conjunto ou individual e indistintamente, a Remuneração dos CRI Primeira Série (conforme definida abaixo), a Remuneração dos CRI Segunda Série (conforme definida abaixo) e a Remuneração dos CRI Terceira Série (conforme definida abaixo);

**“Remuneração dos CRI Primeira Série”**: tem o significado previsto no item (i) da Cláusula 4.2.1 abaixo;

**“Remuneração dos CRI Segunda Série”**: tem o significado previsto no item (ii) da Cláusula 4.2.1 abaixo;

**“Remuneração dos CRI Terceira Série”**: tem o significado previsto no item (iii) da Cláusula 4.2.1 abaixo;



**“Remuneração das Debêntures”**: significa, em conjunto em conjunto ou individual e indistintamente, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme definida abaixo), a Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme definida abaixo) e a Remuneração das Debêntures da Terceira Série (conforme definida abaixo);

**“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”**: significa a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Remuneração das Debêntures da Segunda Série”**: significa a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Remuneração das Debêntures da Terceira Série”**: significa a Remuneração das Debêntures da Terceira Série, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.5 abaixo, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.5 abaixo, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Resolução CMN 4.373”**: significa a Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor;

**“Resolução CVM 17”**: significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

**“Resolução CVM 30”**: significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

**“Resolução CVM 44”**: significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

**“Resolução CVM 60”**: significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

**“Resolução CVM 81”**: significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

**“Resolução CVM 160”**: significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;

**“Taxa de Administração”**: tem o significado previsto na Cláusula 15.1(ii)(b) abaixo;



**“Termo de Securitização”**: significa o presente *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 208ª (Ducentésima Oitava) Emissão, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Raia Drogasil S.A.”*;

**“Titulares dos CRI”**: significam os titulares dos CRI;

**“Valor de Integralização das Debêntures”**: significa o valor de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures, a ser pago pela Emissora à Devedora, pela integralização das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários;

**“Valor Nominal Unitário das Debêntures”**: significa o valor nominal unitário das Debêntures, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Valor Nominal Unitário dos CRI”**: significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI;

**“Valor Total da Emissão das Debêntures”**: significa o valor total da emissão das Debêntures, correspondente a R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures; e

**“Valor Total da Emissão dos CRI”**: significa o valor total da emissão dos CRI, correspondente a R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

- 1.2** Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização, terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.



## 2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1 Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, e sendo que **(i)** os Créditos Imobiliários Primeira Série, representados pela CCI Primeira Série, serão vinculados aos CRI Primeira Série, **(ii)** os Créditos Imobiliários Segunda Série, representados pela CCI Segunda Série, serão vinculados aos CRI Segunda Série e **(iii)** os Créditos Imobiliários Terceira Série, representados pela CCI Terceira Série, serão vinculados aos CRI Terceira Série.
- 2.1.1 O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão dos CRI, será de R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais).
- 2.1.2 A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.
- 2.1.3 Considerando o disposto na Cláusula 2.1.2 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.
- 2.1.4 Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.
- 2.1.5 Para fins do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pela CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que, observado o disposto na Cláusula 6.9.1 abaixo, as quantidades final das Debêntures de cada série e, conseqüentemente, as quantidades final de CRI de cada série serão identificadas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, o que será formalizado por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Investidores.
- 2.1.6 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I**, no **Anexo II** e no **Anexo III** ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.



- 2.1.7 O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures.
- 2.1.8 Uma via original da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931, sendo que a atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.
- 2.1.9 O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado junto à entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, a B3, para fins de registro do Regime Fiduciário de que trata o artigo 26, §1º, da Lei 14.430. Uma vez devidamente registrado este Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do **Anexo IV** a este Termo de Securitização.
- 2.1.10 A Emissora registrará este Termo de Securitização, e eventuais aditamentos, junto à B3 ou à entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, respeitados o prazo e os procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei 14.430.
- 2.1.11 A Emissora pagará à Devedora o Valor de Integralização das Debêntures pela subscrição e integralização das Debêntures, conforme disposto na Cláusula 8.10 da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 2.1.12 As Partes estabelecem que, desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição) previstas no Contrato de Distribuição e o recebimento, pela Securitizadora, de 1 (uma) via original emitida digitalmente de cada um dos Documentos da Operação, conforme aplicável, o pagamento do Valor de Integralização das Debêntures será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores Profissionais, desde que realizada até as 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília).

### **3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI**

#### **3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI**

- 3.1.1 *Aprovação Societária da Emissora.* A Emissão e a Oferta foram aprovadas em deliberação tomada de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, registrada na JUCESP em 19 de outubro de 2022, sob o nº 622.578/22-4, e publicada no jornal Gazeta de S. Paulo em 25 de outubro de 2022, com divulgação simultânea da sua





íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

**3.1.2** Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) Número da Emissão dos CRI: a presente Emissão corresponde às 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 208ª (ducentésima oitava) emissão de CRI da Emissora;
- (ii) Número de Séries dos CRI: a Emissão será realizada em 3 (três) séries e serão distribuídos de acordo com o sistema de vasos comunicantes (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”), de modo que a quantidade final de CRI a ser alocada em cada série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade total de CRI, observado os montantes mínimos de CRI de cada série previstos nos subitens (a) ao (c) do item (iii) abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão;
- (iii) Quantidade de CRI: serão emitidos 700.000 (setecentos mil) CRI, observado que **(i)** no mínimo, 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI serão necessariamente CRI Primeira Série; **(ii)** no mínimo, 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI serão necessariamente CRI Segunda Série; **(iii)** no mínimo, 200.000 (duzentos mil) CRI serão necessariamente CRI Terceira Série; e **(iv)** a quantidade de 200.000 (duzentos mil) CRI remanescente, não alocada nos termos dos itens “(i)” a “(iii)” retro, será alocada em qualquer das 3 (três) séries objeto desta Emissão por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 6.9.1 abaixo. A Emissão e a Oferta não poderão ter seu valor e quantidade de CRI aumentados em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, lote adicional dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;



- (iv) Valor Total da Emissão dos CRI: O Valor Total da Emissão dos CRI será de R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que (i) no mínimo, R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) serão necessariamente alocados nos CRI Primeira Série; (ii) no mínimo, R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) serão necessariamente alocados nos CRI Segunda Série; (iii) no mínimo, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) serão necessariamente alocados nos CRI Terceira Série; e (iv) o montante de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) remanescente, não alocado nos termos dos itens “(i)” a “(iii)” retro, será alocado em qualquer das 3 (três) séries objeto desta Emissão por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos da Cláusula 6.9.1 abaixo. A Emissão e a Oferta não poderão ter seu valor e quantidade de CRI aumentados em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, lote adicional dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;
- (v) Valor Nominal Unitário dos CRI: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (vi) Atualização Monetária dos CRI: o Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (vii) Remuneração dos CRI Primeira Série e Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série: os CRI Primeira Série farão jus à Remuneração dos CRI Primeira Série calculada e paga nos termos da Cláusula 4.3 abaixo;
- (viii) Remuneração dos CRI Segunda Série e Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série: os CRI Segunda Série farão jus à Remuneração dos CRI Segunda Série calculada e paga nos termos da Cláusula 4.3 abaixo;
- (ix) Remuneração dos CRI Terceira Série e Pagamento da Remuneração dos CRI Terceira Série: os CRI Terceira Série farão jus à Remuneração dos CRI Terceira Série calculada e paga nos termos da Cláusula 4.3 abaixo;
- (x) Preço de Subscrição dos CRI: desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição) previstas no Contrato de Distribuição e o recebimento, pela Emissora, de 1 (uma) via original emitida digitalmente de cada um dos Documentos da Operação, conforme aplicável, os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição (“**Data de Integralização**”), pelo Valor Nominal Unitário dos CRI na Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série. Caso ocorra integralização dos CRI após a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, o preço de subscrição dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento dos CRI da respectiva série, até a data de sua efetiva integralização (“**Preço de**

**Subscrição dos CRI**). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de integralização dos CRI, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade dos CRI da respectiva série e que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização dos CRI, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM 160. Para os fins deste Termo de Securitização, considera-se **“Primeira Data de Integralização dos CRI”** a data em que ocorrerá a primeira integralização dos CRI de cada respectiva série;

- (xi) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Subscrição dos CRI, em cada uma das Datas de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(a)** nos termos do respectivo documento de aceitação da Oferta; e **(b)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização;
- (xii) Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI Primeira Série, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série será pago em uma única parcela na Data de Vencimento CRI Primeira Série (**“Data de Amortização dos CRI Primeira Série”**);
- (xiii) Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI Segunda Série, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série será pago em uma única parcela na Data de Vencimento CRI Segunda Série (**“Data de Amortização dos CRI Segunda Série”**);
- (xiv) Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI Terceira Série, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas consecutivas, no 6º (sexto) e no 7º (sétimo) anos, inclusive, contado da Data de Emissão, sendo a primeira amortização devida em 17 de setembro de 2029, e a última amortização na Data de Vencimento dos CRI Terceira Série, de acordo com a tabela abaixo (cada uma, uma **“Data de Amortização dos CRI Terceira Série”**):

Parcela	Datas de Amortização dos CRI Terceira Série	Percentual Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série
1ª	17 de setembro de 2029	50,0000%
2ª	Data de Vencimento dos CRI Terceira Série	100,0000%

- (xv) Regime Fiduciário: será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- (xvi) Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados: (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Não obstante, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta;
- (xvii) Data de Emissão dos CRI: 15 de setembro de 2023;
- (xviii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI Primeira Série: observado o disposto neste Termo de Securitização, os CRI Primeira Série terão prazo de vencimento de 731 (setecentos e trinta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2025 (“**Data de Vencimento dos CRI Primeira Série**”);
- (xix) Prazo e Data de Vencimento dos CRI Segunda Série: observado o disposto neste Termo de Securitização, os CRI Segunda Série terão prazo de vencimento de 1.461 (mil, quatrocentos e sessenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2027 (“**Data de Vencimento dos CRI Segunda Série**”);



- (xx) Prazo e Data de Vencimento dos CRI Terceira Série: observado o disposto neste Termo de Securitização, os CRI Terceira Série terão prazo de vencimento de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de setembro de 2030 (“**Data de Vencimento dos CRI Terceira Série**”);
- (xxi) Local de Emissão dos CRI: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (xxii) Encargos Moratórios dos CRI: ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** à respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(iii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada (“**Encargos Moratórios dos CRI**”);
- (xxiii) Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI: os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada **(a)** por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3; ou **(b)** por extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3;
- (xxiv) Local de Pagamento dos CRI: os pagamentos referentes aos CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiadas eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;
- (xxv) Atraso no Recebimento dos Pagamentos dos CRI: sem prejuízo no disposto no item (xxvi) abaixo, o não comparecimento do Titular dos 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 no item (xxii) acima;
- (xxvi) Prorrogação dos Prazos dos CRI: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;
  - (xxvii) Pagamentos dos Créditos Imobiliários: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;
  - (xxviii) Ordem de Alocação dos Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Securitizadora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(a)** despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado, **(b)** eventuais Encargos Moratórios dos CRI; **(c)** Remuneração dos CRI; e **(d)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série e amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, proporcionalmente;
  - (xxix) Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;
  - (xxx) Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
  - (xxxi) Código ISIN dos CRI Primeira Série: BRAPCSCRIJ14;
  - (xxxii) Código ISIN dos CRI Segunda Série: BRAPCSCRIJ2;
  - (xxxiii) Código ISIN dos CRI Terceira Série: BRAPCSCRIJK0;
  - (xxxiv) Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem Acrescidos, Removidos ou Substituídos: nos termos do item 9.1 do Anexo E da Resolução CVM 160, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados; e





(xxxv) Classificação de Risco dos CRI: a classificação de risco dos CRI será atribuída pela Agência de Classificação de Risco, conforme Cláusula 6.10.1 abaixo. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página [www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br) (neste website, acessar “Emissões”, “Ofertas em Andamento”, no campo “Selecione a pesquisa” selecionar “Por Emissão” e no campo “Pesquisar” inserir “208” e, em seguida, identificar a Emissão desejada e clicar em “VER +”. Clicar em “Rating”, e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

**3.2** Destinação dos Recursos: o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures.

**3.2.1** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados diretamente pela Devedora, em sua integralidade, **(i)** até a Data de Vencimento dos CRI, conforme definida neste Termo de Securitização; ou **(ii)** até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI, conforme definida neste Termo de Securitização, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, exclusivamente para **(i)** gastos, custos e despesas relacionados ao pagamento de aluguéis não incorridos pela Devedora (“**Destinação Futura**”), de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos na Tabela 1 do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização (“**Empreendimentos Destinação**”), e **(ii)** reembolso de gastos, custos e despesas predeterminadas, já incorridos pela Devedora anteriormente à emissão das Debêntures, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta dos CRI (“**Reembolso**”), decorrentes do pagamento de aluguéis de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos na Tabela 2 do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização (“**Empreendimentos Reembolso**” e “**Reembolso**”, respectivamente, sendo os Empreendimentos Reembolso, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os “**Empreendimentos Lastro**”), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos, previsto no **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização (“**Destinação dos Recursos**”).

**(i)** Os Empreendimentos Reembolso e os gastos, custos e despesas referentes



- aos Empreendimentos Reembolso (“**Custos e Despesas Reembolso**”) encontram-se devidamente descritos na Tabela 2 e na Tabela 3 do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização, com **(a)** identificação dos valores envolvidos; **(b)** detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; **(c)** especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e **(d)** a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da Oferta;
- (ii)** Os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, bem como os gastos, custos e despesas a serem incorridos em relação aos Empreendimentos Destinação com recursos obtidos através da emissão das Debêntures também não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme declarado pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão e previsto na Tabela 1 e na Tabela 2 do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;
  - (iii)** Conforme disposto nos itens acima, a Destinação dos Recursos tem como destinação o reembolso ou o pagamento, conforme o caso, de aluguéis devidos pela Devedora no âmbito de determinados Contratos de Locação (conforme definidos abaixo). As locadoras dos imóveis de tais Empreendimentos Lastro, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pela Devedora, cederam e poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados; e
  - (iv)** Os Custos e Despesas Reembolso foram integralmente utilizados pela Devedora nas porcentagens indicadas na Tabela 3 do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização.
- 3.2.2** A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, até a Data de Vencimento dos CRI, conforme definida neste Termo de Securitização, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a emissão de Debêntures a ser destinada a cada Empreendimento Destinação, indicados na Tabela 3 do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI.
- 3.2.3** A alteração dos percentuais indicados no **Anexo VII** deste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 3.2.2 acima, deverá ser **(i)** informada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo



de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Empreendimento Destinação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão e não demandará prévia aprovação em Assembleia Especial de Investidores.

- 3.2.4** Os recursos captados por meio da emissão das Debêntures deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 3.2, até a Data de Vencimento dos CRI, conforme definida neste Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização (“**Cronograma Indicativo**”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme definida neste Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da emissão das Debêntures; e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, resgate antecipado das Debêntures ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme definida neste Termo de Securitização.
- 3.2.5** Os contratos de locação (“**Contratos de Locação**”) referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro, conforme o caso, encontram-se descritos na Tabela 4 do **Anexo VII** a este Termo de Securitização, sendo certo que os montantes securitizados com base nos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro.
- 3.2.6** Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro:



- (i) conforme disposto na Cláusula 3.2.5 acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na Escritura de Emissão de Debêntures, assim como constam da Tabela 4 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Empreendimentos Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Empreendimentos Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;
- (ii) as Debêntures representam Créditos Imobiliários devidos pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 3.2.5 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
- (iii) os Contratos de Locação e respectivas despesas foram e serão, conforme o caso, objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas;
- (iv) estão sendo estritamente observados os subitens “i” a “ix” do item 2.4.1 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021; e
- (v) a Devedora assinará declaração, substancialmente na forma do Anexo VIII da Escritura de Emissão de Debêntures, certificando que as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário) não são do mesmo grupo econômico da Devedora.

**3.2.7** A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos Contratos de Locação na Tabela 4 do **Anexo VII** a este Termo de Securitização, refletindo nas demais tabelas do **Anexo VII** as especificações dos imóveis objeto dos novos Contratos de Locação, desde que observados os critérios estabelecidos nesta Cláusula 3.2 em especial as Cláusulas 3.2.5 e 3.2.6 acima, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na Tabela 1 do **Anexo VII** a este Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 14 abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, se **não** houver objeção por Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, que representem, no mínimo, **(i)** 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação de todas as séries, em conjunto, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação de todas as séries, em conjunto, mais 1 (um), em segunda



convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada em segunda convocação ou não haja deliberação em segunda convocação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos Contratos de Locação será considerada aprovada.

- 3.2.8** A inserção de novos Contratos de Locação nos termos da Cláusula 3.2.7 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e **(iii)** caso aprovada na forma da Cláusula 3.2.7 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) dias corridos após a realização da Assembleia Especial de Investidores ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
- 3.2.9** A Devedora declarou, na Escritura de Emissão de Debêntures, ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI os comprovantes de pagamento dos aluguéis, em relação aos Empreendimentos Reembolso, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta dos CRI Com base em referida documentação, o Agente Fiduciário dos CRI verificou, em data anterior à data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, deste Termo de Securitização, os documentos encaminhados para comprovar os valores da emissão das Debêntures destinados para o Reembolso, comprovando o total de R\$187.348.765,25 (cento e oitenta e sete milhões, trezentos e quarenta e oito mil e setecentos e sessenta e cinco reais e vinte e cinco centavos).
- (i)** Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, a qualquer tempo solicitar à Devedora quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias relacionadas ao Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, desde que com a devida justificativa, ou em prazo inferior, se assim solicitado pela autoridade competente.
- (ii)** Caso os documentos referidos na Cláusula (i) acima sejam solicitados por Autoridades em prazo inferior ao mencionado acima, a Devedora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos no prazo solicitado por tal Autoridade, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.



- (iii) Tendo em vista que a emissão das Debêntures faz parte da operação de securitização, a Devedora deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures aplicados aos Empreendimentos Destinação, conforme descrito na Cláusula 3.2.1 acima, exclusivamente, por meio da apresentação de relatório de comprovação de aplicação dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Relatório de Verificação**”), informando o valor total dos recursos oriundos da emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Empreendimentos Destinação durante o Período de Verificação (conforme definido abaixo) imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado, conforme o caso, de cópia dos comprovantes de pagamento dos aluguéis, e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos (“**Documentos Comprobatórios**”), na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses, nos meses de março e setembro (“**Período de Verificação**”), sendo a primeira comprovação em março de 2024, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro. No caso de vencimento (ordinário ou antecipado) das Debêntures ou nos casos de resgate previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações da Devedora e, eventualmente, do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação de recursos perdurarão até o vencimento final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** sempre que solicitado por escrito por Autoridades, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins de atendimento às Normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores ou acompanhado de justificativa, a Devedora deverá encaminhar os documentos de comprovação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma. Em qualquer caso aqui previsto, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos deste item em caráter sigiloso (sem prejuízo de disponibilizar as informações para os Titulares dos CRI e/ou Autoridades competentes, se solicitado), com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.
- (iv) O Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, deverá verificar, semestralmente, ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Verificação, bem como das demais informações e/ou documentos fornecidos nos termos do item (iii) acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá enviar





os seus melhores esforços para obter os Documentos Comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos da Oferta.

- (v) Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do item (iii) e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata o item (iii) acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

**3.2.10** Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

**3.2.11** A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios, os quais correspondem àqueles que a Devedora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreia, no caso, a emissão de Debêntures.

**3.2.12** A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

**3.2.13** Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

**3.2.14** A Devedora se obrigou, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a destinar todo o valor relativo aos recursos decorrentes da emissão das Debêntures na forma acima estabelecida independentemente da realização do resgate antecipado e/ou do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI verificar o emprego de tais recursos, conforme estabelecidos nesta Cláusula 3.



- 3.2.15** A Devedora se obrigou, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.
- 3.2.16** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.2.
- 3.3** Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado:
- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
  - (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
  - (iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor de Integralização das Debêntures e dos valores devidos aos Titulares dos CRI;
  - (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização; e
  - (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.
- 3.4** Resgate Antecipado Facultativo Discricionário. Sujeito ao atendimento das condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a partir de 15 de outubro de 2024 (inclusive) para as Debêntures da Primeira Série, a partir de 15 de outubro de 2025 (inclusive) para as Debêntures da Segunda Série e a partir de 15 de outubro de 2026 (inclusive) para as Debêntures da Terceira Série, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures da respectiva série), com o conseqüente cancelamento de tais Debêntures (“**Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures**”).



- 3.4.1 A Devedora deverá comunicar a Emissora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures mediante comunicação escrita endereçada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Emissora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures, incluindo **(i)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures (conforme definido abaixo); **(ii)** a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil; e **(iii)** demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures.
- 3.4.2 O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures será o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios das Debêntures e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures**”), acrescido de prêmio, incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures, conforme a fórmula abaixo (“**Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Discricionário**”):

$$PU_{prêmio} = prêmio \times \left(\frac{dup}{252}\right) \times (PU_{debênture})$$

Onde:

- **Pu prêmio:** valor unitário de prêmio a ser pago à Emissora no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures da respectiva série;
  - **Pudebênture:** Valor do Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures, conforme definido acima;
  - **prêmio:** 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento); e
  - **dup:** número de Dias Úteis contados da data do Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série.
- 3.4.3 O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série e/ou da Remuneração das Debêntures da respectiva série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures,



e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

- 3.4.4** A Devedora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures, comunicar ao escriturador das Debêntures a respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures.
- 3.4.5** A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12h00 (doze horas) do Dia Útil anterior à realização do Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures acrescido do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Discricionário, incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures, observados os procedimentos adotados pelo escriturador das Debêntures.
- 3.4.6** No Dia Útil seguinte ao recebimento do comunicado prévio de que trata a Cláusula 3.4.1 acima, a Emissora deverá publicar um comunicado nos termos da Cláusula 17.1 abaixo ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI da respectiva série e/ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI da respectiva série por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, em ambos os casos com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como informar, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador, informando acerca do resgate antecipado facultativo total discricionário a ser realizado.
- 3.4.7** Em tal hipótese, o resgate antecipado da totalidade dos CRI da respectiva série será realizado pela Emissora na data do Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures da respectiva série, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios dos CRI e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos do Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis, acrescido da aplicação, aos CRI da respectiva série, do prêmio de resgate antecipado facultativo total discricionário de que trata a Cláusula 3.4.2 acima.
- 3.5** Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos. Sujeito ao atendimento das condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, independentemente da vontade da Emissora, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão das Debêntures, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures de todas as séries, em conjunto (sendo vedado, neste caso, o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures de



cada série ou de todas as séries, em conjunto), com o conseqüente cancelamento de tais Debêntures (“**Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures**” e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário das Debêntures, “**Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**”).

- 3.5.1 A Devedora deverá comunicar a Emissora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures mediante comunicação escrita endereçada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Emissora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, incluindo (i) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures; (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures.
- 3.5.2 O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures será o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios das Debêntures e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures**”), e sem qualquer prêmio.
- 3.5.3 O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures e/ou da respectiva Remuneração das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.
- 3.5.4 A Devedora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, comunicar ao escriturador das Debêntures a respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures.
- 3.5.5 A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12h00 (doze horas) do Dia Útil anterior à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, observados os procedimentos adotados pelo escriturador das Debêntures.



- 3.5.6** No Dia Útil seguinte ao recebimento do comunicado prévio de que trata a Cláusula 3.5.1 acima, a Emissora deverá publicar um comunicado nos termos da Cláusula 17.1 abaixo ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, em ambos os casos com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como informar, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador, informando acerca do resgate antecipado facultativo a ser realizado.
- 3.5.7** Em tal hipótese, o resgate antecipado da totalidade dos CRI será realizado pela Emissora na data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios dos CRI e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos dos CRI**”), e sem qualquer prêmio.
- 3.6** Oferta de Resgate Antecipado. A qualquer momento a partir da Data de Integralização das Debêntures e sem a necessidade de adesão de percentual mínimo dos CRI em Circulação, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, oferta de resgate antecipado total das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, endereçada à Emissora, de acordo com os termos da Escritura de Emissão de Debêntures e da legislação aplicável, incluindo, mas sem limitação, a Lei das Sociedades por Ações (“**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**”) observado que todos os eventuais custos e despesas necessários para a efetiva realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures pela Devedora e, conseqüentemente, da oferta de resgate antecipado total dos CRI da respectiva série pela Emissora, conforme aplicáveis, serão arcados diretamente, e de forma antecipada, pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização.
- 3.6.1** A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser precedida de envio à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, de aviso aos Debenturistas publicado e divulgado pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ou de notificação, devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora, informando sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (“**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**”), com antecedência mínima de 30 (trinta) dias contados da data programada para a efetiva realização do resgate, o qual deverá conter, no mínimo, as informações exigidas pela Escritura de Emissão de Debêntures.



- 3.6.2** Caso a Emissora receba o Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures de que trata a Cláusula 3.6.1 acima, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora, e com cópia para o Agente Fiduciário, deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento do referido Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, publicar comunicado por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet, nos termos da Cláusula 17.1 abaixo e encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI da respectiva série e/ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI da respectiva série por correio eletrônico com base nos informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI (“**Comunicado de Resgate Antecipado dos CRI**”), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI da respectiva série (“**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**”), bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador.
- 3.6.3** O Comunicado de Resgate Antecipado dos CRI deverá **(i)** conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures); **(ii)** indicar a data limite para os Titulares dos CRI da respectiva série manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de até 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado dos CRI (“**Prazo de Adesão**”); **(iii)** o procedimento para tal manifestação; e **(iv)** demais informações relevantes aos Titulares dos CRI da respectiva série. Após o encerramento do Prazo de Adesão, a Emissora comunicará à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, o número dos CRI da respectiva série que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
- 3.6.4** Os Titulares dos CRI da respectiva série que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverão manifestar a sua adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI diretamente à Emissora e com cópia ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail para [operacoes@truesecuritizadora.com.br](mailto:operacoes@truesecuritizadora.com.br), para [middle@truesecuritizadora.com.br](mailto:middle@truesecuritizadora.com.br) e para [precificacao@pentagonotrustee.com.br](mailto:precificacao@pentagonotrustee.com.br), conforme modelo de resposta constante no **Anexo X** deste Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo respectivo Titular dos CRI da respectiva série, e acompanhado dos seguintes documentos: **(i)** cópia do RG e CPF, se pessoa física, ou do cartão CNPJ e dos documentos societários de representação, se pessoa jurídica; **(ii)** documento que comprove a titularidade dos CRI da respectiva série (e.g. extrato de posição de custódia); e **(iii)** contato do custodiante. Cada Titular dos CRI da respectiva série poderá aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para apenas parte dos CRI da respectiva série de sua titularidade, devendo indicar na respectiva resposta à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a quantidade de CRI da respectiva série de sua titularidade que será objeto de resgate.



- 3.6.5** Findo o Prazo de Adesão, a Emissora consolidará as manifestações recebidas e comunicará ao Agente Fiduciário e à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados após o término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado e com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva data do resgate antecipado dos CRI da respectiva série: **(i)** a quantidade dos CRI da respectiva série que aderiu à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; **(ii)** a quantidade dos CRI da respectiva série que não aderiu à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; **(iii)** a quantidade dos CRI da respectiva série que não se manifestou acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, incluindo aqueles que se manifestaram após o Prazo de Adesão; e **(iv)** o valor necessário para realização do resgate antecipado dos CRI da respectiva série que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
- 3.6.6** A Devedora realizará o resgate antecipado das Debêntures da respectiva série em questão e, por sua vez, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI da respectiva série que houverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data do resgate antecipado facultativo das Debêntures da respectiva série, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e a B3 a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI da respectiva série, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia, exceto pelo previsto na Cláusula 3.6.4 acima.
- 3.6.7** A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12h00 (doze horas) do Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado das Debêntures da respectiva série, o montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI da respectiva série que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
- 3.6.8** O valor a ser pago em relação a cada um dos CRI que forem considerados como tendo aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI corresponderá ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido **(i)** da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e dos respectivos Encargos Moratórios dos CRI, caso aplicáveis, e **(ii)** de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Emissora, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo.
- 3.6.9** A Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis contados da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
- 3.6.10** Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.



**3.7 Amortização Extraordinária Facultativa.** Sujeito ao atendimento das condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo a partir de 15 de outubro de 2024 (inclusive) para as Debêntures da Primeira Série, a partir de 15 de outubro de 2025 (inclusive) para as Debêntures da Segunda Série e a partir de 15 de outubro de 2026 (inclusive) para as Debêntures da Terceira Série, e com aviso prévio à Emissora, mediante comunicação escrita endereçada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência de, no mínimo, 4 (quatro) Dias Úteis contados da data do evento, amortizações extraordinárias do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série e/ou das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso (“**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**”), mediante o pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a ser amortizada, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios das Debêntures e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis (“**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**”), acrescido de prêmio, incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures a ser amortizado, calculado conforme a fórmula abaixo (“**Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa**”):

$$PU_{prêmio} = prêmio \times \left(\frac{dup}{252}\right) \times (PU_{debêntureAmort})$$

Onde:

- **Puprêmio:** valor unitário a ser pago à Emissora no âmbito da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva série;
- **PudebêntureAmort:** Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, conforme definido acima;
- **prêmio:** 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento); e
- **dup:** número de Dias Úteis contados da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série.



- 3.7.1** O pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série e/ou pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.
- 3.7.2** A Devedora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, comunicar ao escriturador das Debêntures a respectiva data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.
- 3.7.3** A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12h00 (doze horas) do Dia Útil anterior à realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures acrescido do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, observados os procedimentos adotados pelo escriturador das Debêntures.
- 3.7.4** No Dia Útil seguinte ao recebimento do aviso prévio de que trata a Cláusula 3.7 acima, a Emissora deverá publicar um comunicado nos termos da Cláusula 17.1 abaixo ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI da respectiva série e/ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI da respectiva série por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, em ambos os casos com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como informar, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador, informando acerca da amortização extraordinária facultativa a ser realizada.
- 3.7.5** Em tal hipótese, a amortização extraordinária facultativa dos CRI será realizada pela Emissora na data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, mediante o pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios dos CRI e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos do Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis, acrescido da aplicação, aos CRI da respectiva série, do prêmio de amortização extraordinária facultativa de que trata a Cláusula 3.7 acima.



## 4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

### 4.1 Atualização Monetária dos CRI

4.1.1 O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

### 4.2 Remuneração dos CRI

4.2.1 Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na *internet* ([http://www.b3.com.br/pt\\_br/](http://www.b3.com.br/pt_br/)) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa DI**”), capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (*spread*), a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 6.9.1 abaixo, e, em qualquer caso:

- (i) limitada ao máximo de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para os CRI Primeira Série (“**Remuneração dos CRI Primeira Série**”), observado o disposto na Cláusula 4.2.2 abaixo;
- (ii) limitada ao máximo de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para os CRI Segunda Série (“**Remuneração dos CRI Segunda Série**”), observado o disposto na Cláusula 4.2.2 abaixo; e
- (iii) limitada ao máximo de 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para os CRI Terceira Série (“**Remuneração dos CRI Terceira Série**” e, em conjunto com a Remuneração dos CRI Primeira Série e a Remuneração dos CRI Segunda Série, “**Remuneração dos CRI**”), observado o disposto na Cláusula 4.2.2 abaixo.

4.2.2 A Remuneração dos CRI Primeira Série, a Remuneração dos CRI Segunda Série e a Remuneração dos CRI Terceira Série serão calculadas de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente subsequente. A Remuneração dos CRI Primeira Série, a Remuneração dos CRI Segunda Série e a Remuneração dos CRI Terceira Série serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:



$$J = Vne \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

**J** = valor unitário da Remuneração dos CRI Primeira Série, da Remuneração dos CRI Segunda Série e da Remuneração dos CRI Terceira Série devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**Vne** = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**FatorJuros** = fator de juros composto, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

Onde:

**FatorDI** = produtório das Taxas DI, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

**K** = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até Ndi, sendo “k” um número inteiro;

**Ndi** = número total de Taxas DI, consideradas entre a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “Ndi” um número inteiro; e

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

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

Onde:

**DI<sub>k</sub>** = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.





**Fator Spread** = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

**Spread** = a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitado ao máximo de **(i)** 0,5000 para os CRI Primeira Série; **(ii)** 0,6500 para os CRI Segunda Série; e **(iii)** 1,1000 para os CRI Terceira Série; e

**DP** = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data do cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

**Observações:**

- (i)** o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii)** efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii)** uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv)** o fator resultante da expressão  $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v)** a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma; e
- (vi)** para efeito de cálculo da  $TDI_k$ , será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da respectiva Remuneração dos CRI no dia 15 (quinze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 (onze), considerando que os dias decorridos entre o dia 11 (onze) e 15 (quinze) são todos Dias Úteis.

**4.2.3** A sobretaxa (*spread*) que remunerará os CRI, definida nos termos acima descritos, será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Securitização, ficando desde já a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI autorizados e obrigados a celebrar tal aditamento, anteriormente à Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série e sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores



e/ou de qualquer aprovação societária pela Devedora, pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI, observadas as formalidades descritas neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.

- 4.2.4** Observado o disposto na Cláusula 4.2.5 abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da respectiva Remuneração dos CRI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.
- 4.2.5** Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“**Período de Ausência**”), ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da respectiva Remuneração das Debêntures ou da Remuneração dos CRI, conforme o caso, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver substituto legal para a Taxa DI; ou **(ii)** havendo substituto legal para a Taxa DI, caso ocorra a extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis contados após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“**Período de Ausência do Substituto Legal**”), ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures ou aos CRI da respectiva série, conforme o caso, a Emissora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis subsequentes ao término do Período de Ausência ou do Período de Ausência do Substituto Legal, Assembleia Especial de Investidores, nos termos deste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora e observada a legislação aplicável, do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures e, conseqüentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração das Debêntures e, conseqüentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série, e ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de Remuneração dos CRI da respectiva série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da respectiva série previstas neste Termo de Securitização, será utilizada, para apuração da Remuneração dos CRI da respectiva série, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração dos CRI da respectiva série.
- 4.2.6** Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 4.2.5 acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, a referida Assembleia Especial de Investidores não será mais realizada, e a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, a



partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI da respectiva série.

- 4.2.7** Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI da respectiva série entre a Emissora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) de titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um) da respectiva série dos CRI, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores mais 1 (um) da respectiva série dos CRI, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação da respectiva série dos CRI, em segunda convocação, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, inclusive, se por falta de quórum de deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI da respectiva série, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores da respectiva série dos CRI, da data em que a referida assembleia ocorreu ou deveria ter ocorrido, conforme o caso, ou na Data de Vencimento dos CRI da respectiva série, o que ocorrer primeiro, ou em outro prazo que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série devida até a data do resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, observado que o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI deverá ser realizado na data do recebimento, pela Emissora, dos valores relativos ao resgate antecipado obrigatório das Debêntures. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração dos CRI da respectiva série a serem resgatados, para cada dia do período da ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.
- 4.2.8** No Dia Útil seguinte a realização da Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 4.2.7 acima, a Emissora deverá, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis contados do resgate antecipado dos CRI, publicar um comunicado nos termos da Cláusula 17.1 abaixo ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador, informando acerca do resgate antecipado a ser realizado.
- 4.3** Pagamento da Remuneração dos CRI Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, nos termos previstos no **Anexo V** a este Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da respectiva série será paga nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definidas a seguir), sendo o primeiro pagamento devido em 15 de março de 2024, e os demais pagamentos devidos sempre nas respectivas datas de pagamento, até a Data de Vencimento dos CRI da



respectiva série, de acordo com a tabela constante do **Anexo V** a este Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**”).

## 5 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**5.1** *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados até às **12h00 (doze horas) (inclusive)** das datas de pagamento previstas no **Anexo V** a este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos deste Termo de Securitização, observado o intervalo mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis, entre o recebimento dos valores relativos aos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer remuneração ou acréscimo dos valores recebidos pela Emissora em razão da prorrogação mencionada, com exceção da Data de Vencimento dos CRI. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora se responsabilizará pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

## 6 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

### 6.1 Colocação e Procedimento de Distribuição

**6.1.1** Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sendo certo que a Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei 6.385 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação para totalidade dos CRI (“**Garantia Firme**”), com a intermediação dos Coordenadores, sendo um dos Coordenadores a instituição intermediária líder da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição. Tendo em vista o rito e o público-alvo adotado, a CVM não realizou ou realizará a análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições. A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), nos termos do artigo 20, inciso I, artigo 22, e artigo 27 do “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*” (“**Código ANBIMA**”), em vigor desde 2 de janeiro de 2023, em até 15 (quinze) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser realizada nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.



- 6.1.2 A Garantia Firme de colocação dos CRI será prestada pelos Coordenadores com relação Valor Total da Emissão de CRI e será prestada pelos Coordenadores, de forma individual e sem qualquer solidariedade entre eles, conforme proporção indicada no Contrato de Distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição.
- 6.1.3 O atendimento cumulativo das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição é condição necessária para a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, sendo certo que deverão ser verificadas anteriormente à data de liquidação da Oferta, observado que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso a mesma já tenha sido divulgada publicamente, nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

## 6.2 Público-alvo da Oferta

- 6.2.1 O público-alvo da Oferta é composto exclusivamente por **(i)** investidores que se enquadrem nas hipóteses previstas nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30 (“**Investidores Profissionais**”); e **(ii)** investidores que se enquadrem nas hipóteses previstas nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30 (“**Investidores Qualificados**”). Caso os Investidores subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta, serão considerados os futuros titulares dos CRI e denominados, para fins deste Termo de Securitização, os “**Titulares dos CRI**”).

## 6.3 Pessoas Vinculadas

- 6.3.1 Observado o disposto no artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação dos respectivos documentos de aceitação, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelos Coordenadores, cada Investidor Qualificado deverá informar nos respectivos documentos de aceitação, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.
- 6.3.2 Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os documentos de aceitação formalizados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56, *caput* e parágrafos, da Resolução CVM 160.
- 6.3.3 Caso não haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, não haverá limite máximo de participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.
- 6.3.4 Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI e o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez



dos CRI no mercado secundário.

- 6.3.5** Observado que o direito de subscrever e a quantidade máxima de CRI a ser subscrita estarão divulgados nos documentos da Oferta, a vedação de colocação disposta no artigo 56 da Resolução CVM 160 não se aplica **(a)** às instituições financeiras que eventualmente venham a ser contratadas como formadores de mercado no âmbito da Oferta; **(b)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja verificada; e **(c)** caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observado que, na hipótese deste subitem “(c)”, a colocação dos CRI para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

#### **6.4 Plano de Distribuição**

- 6.4.1** A Oferta será conduzida pelos Coordenadores conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição (“**Plano de Distribuição**”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores.
- (i)** Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores, quando em conjunto com os Participantes Especiais (conforme definidos abaixo), realizarão a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.
  - (ii)** As Instituições Participantes da Oferta (conforme definidas abaixo) deverão verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.
  - (iii)** O Coordenador Líder deve garantir **(a)** o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive dos Prospectos para leitura obrigatória; e **(b)** que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelo Coordenador Líder para tal fim.

#### **6.5 Período de Distribuição**

- 6.5.1** Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos,





cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

**6.5.2** Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizarão ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

## **6.6 Aceitação da Oferta**

**6.6.1** Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento do Pedido de Reserva ou da Ordem de Investimento, conforme aplicável, e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que o Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento, conforme aplicável, preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160. No caso dos Investidores Qualificados será utilizado documento de aceitação da oferta.

## **6.7 Prazo Máximo de Distribuição**

**6.7.1** Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (**“Prazo Máximo de Colocação”**).

**6.7.2** Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, será formalizada a declaração da Emissora acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários. Adicionalmente, serão formalizadas as declarações a serem emitidas pelo Coordenador Líder e pela Emissora atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.

## **6.8 Encerramento da Oferta**

**6.8.1** Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos Meios de Divulgação.

## **6.9 Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento**

**6.9.1** Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou



máximos, que definirá, junto aos Investidores: **(i)** a quantidade de CRI a ser emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o montante mínimo a ser alocado em cada uma das séries, nos termos da Cláusula 4.2 acima; e **(ii)** a taxa final da Remuneração de cada série dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da remuneração de cada série das Debêntures, observado o limite previsto na Cláusula 4.2 acima (**“Procedimento de Bookbuilding”**). Dessa forma, nos termos do artigo 61, § 2º, da Resolução CVM 160, a determinação a ser realizada no Procedimento de *Bookbuilding* será presidida por critérios objetivos, conforme descritos no Contrato de Distribuição. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, § 4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Investidores.

## 6.10 Classificação de Risco

- 6.10.1** A Emissão será submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser atualizada anualmente, com base no encerramento de cada exercício social, de acordo com o disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. A Emissora, neste ato, obriga-se a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, na data de sua divulgação, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário dos CRI, da B3 e dos Titulares dos CRI, em seu site [www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br) (neste *website*, acessar “Emissões”, “Ofertas em Andamento”, no campo “Selecione a pesquisa” selecionar “Por Emissão” e no campo “Pesquisa” inserir “208” e, em seguida, identificar a Emissão desejada e clicar em “VER +”. Clicar em “Rating”, e assim obter todos os documentos desejados), na data de sua divulgação, e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.
- 6.10.2** Caso venha a ser exigido por qualquer órgão regulador a atualização da classificação de risco dos CRI em periodicidade distinta da prevista na Cláusula 6.10.1 acima, os recursos do Patrimônio Separado arcarão com custos e eventuais obrigações.
- 6.10.3** A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Investidores:
- (i) STANDARD & POOR’S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, Conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05.426-100, inscrita no CNPJ sob nº 02.295.585/0001-40; ou



- (ii) **MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º Andar, Conjunto 1.601, Brooklin Paulista, CEP 04.578-903, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.101.919/0001-05.

## 6.11 Formador de Mercado

- 6.11.1 O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº 100, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, acima qualificado, na qualidade de formador de mercado, será contratado como formador de mercado pela Emissora, com anuência da Devedora, em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços de formador de mercado, nos termos do Contrato de Formador de Mercado.
- 6.11.2 A Emissora contratará o Formador de Mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI em plataformas administradas pela B3, na forma da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado, e em conformidade com demais disposições aplicáveis aos respectivos mercados de negociação dos CRI, com finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.
- 6.11.3 O Formador de Mercado deverá efetuar diariamente ofertas de compra e venda no mercado secundário necessárias para a prática das atividades de formador de mercado em valor total não inferior a um montante definido no Contrato de Formador de Mercado na compra e na venda, em condições normais de mercado, observando-se os termos do Contrato de Formador de Mercado.
- 6.11.4 Até 10% (dez por cento) dos CRI inicialmente ofertados, equivalente a 70.000 (setenta mil) CRI destinados à Oferta, será preferencialmente destinado à colocação do Formador de Mercado, a fim de lhe possibilitar a atuação como formador de mercado (*market maker*) dos CRI, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda para os CRI durante a vigência do Contrato de Formador de Mercado e nos termos da legislação aplicável.
- 6.11.5 O Formador de Mercado, pela prestação dos serviços contratados por meio do Contrato de Formador de Mercado, não fará jus a remuneração.
- 6.11.6 O Formador de Mercado poderá ser substituído, mediante aprovação em Assembleia Especial de Investidores, nas seguintes hipóteses: **(i)** caso o Formador de Mercado infrinja alguma das cláusulas ou condições estipuladas no Contrato de Formador de Mercado; **(ii)** ocorram alterações por força de lei ou regulamentação que inviabilizem a prestação dos serviços pelo Formador de Mercado; **(iii)** seja decretada falência, liquidação ou pedido de recuperação judicial do Formador de Mercado não elidido no prazo legal; **(iv)** ocorra a suspensão ou descredenciamento do Formador de Mercado em virtude de qualquer uma das hipóteses previstas no Manual de Normas para



Formador de Mercado; e/ou **(v)** em comum acordo entre a Emissora e o Formador de Mercado, nos termos previstos no Contrato de Formador de Mercado.

## 7 ESCRITURAÇÃO

- 7.1 O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. A titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

## 8 BANCO LIQUIDANTE

- 8.1 O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio do sistema da B3.

## 9 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

- 9.1 Vencimento Antecipado Automático das Debêntures. A Emissora deverá considerar antecipada e automaticamente vencidas todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios das Debêntures e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ciência da ocorrência das seguintes hipóteses (“**Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures**”):

- (i) **(a)** liquidação, dissolução, extinção e/ou qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora, e/ou por qualquer Controlada Relevante, conforme as informações trimestrais consolidadas ou demonstrações financeiras consolidadas mais recentes, exceto se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua uma Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definida), nos termos permitidos pelo inciso (vi) abaixo; **(b)** decretação de falência da Devedora; **(c)** pedido de autofalência formulado pela Devedora; **(d)** pedido de falência da Devedora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou **(e)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial formulado pela Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido;



- (ii) falta de pagamento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária devida à Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ou dos demais Documentos da Operação, nas respectivas datas de vencimento previstas na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação, conforme o caso, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado das respectivas datas de vencimento;
- (iii) transformação do tipo societário da Devedora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iv) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigação assumida pela Devedora no mercado financeiro ou de capitais local ou internacional, em valor individual ou agregado superior a **(a)** R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, até a quitação da totalidade das obrigações da Devedora decorrentes de sua 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos (“4ª Emissão de Debêntures”); ou **(b)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, após a quitação da totalidade das obrigações da Devedora decorrentes da 4ª Emissão de Debêntures, ou seu equivalente em outras moedas, valor este a ser corrigido anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;
- (v) inadimplemento, pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), **(a)** de qualquer dívida ou obrigação assumida no mercado financeiro ou de capitais, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a **(I)** R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, até a quitação da totalidade das obrigações da Devedora decorrentes de sua 4ª Emissão de Debêntures; ou **(II)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), após a quitação da totalidade das obrigações da Devedora decorrentes da 4ª Emissão de Debêntures; ou **(b)** das demais obrigações e dívidas, exceto por aquelas mencionadas na alínea “(a)” do presente inciso, em valor, individual ou agregado, igual ou superior à R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais) valores estes a serem corrigidos anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, ou seu equivalente em outras moedas, em qualquer hipótese, conforme aplicável, desde que não sanado **(I)** no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento com relação à dívida ou obrigação assumida no mercado financeiro ou de capitais; **(II)** no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento com relação às demais obrigações e dívidas, exceto por aquelas mencionadas na alínea “(a)” do presente inciso; ou **(III)** no prazo de cura estabelecido em cada um dos referidos contratos, caso os mesmos prazos sejam diversos daqueles descritos nos itens “(I)” e “(II)” acima;



- (vi) se ocorrer qualquer operação ou conjunto de operações de cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações, que resulte em troca de controle (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora ou de qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) cujo patrimônio líquido seja equivalente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, exceto se previamente autorizado pela Emissora, conforme orientação de, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) de titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores mais 1 (um), desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvado que a manutenção do controle, direto ou indireto, pela Devedora de qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) cujo patrimônio líquido seja equivalente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora não caracterizará Hipótese de Vencimento Antecipado Automático (“**Reorganização Societária Autorizada**”);
- (vii) descumprimento, pela Devedora, de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral definitiva, em qualquer hipótese, de natureza pecuniária, contra a Devedora e/ou qualquer Controlada Relevante, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, valor este a ser corrigido anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;
- (viii) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto na Cláusula 4.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e no artigo 3º do estatuto social da Devedora, que resulte no desvio das atividades principais desenvolvidas pela Devedora, exceto se previamente autorizado pela Emissora, conforme orientação de, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) de titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores mais 1 (um), desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ix) questionamento judicial, pela Devedora, por qualquer controladora e/ou por qualquer controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), de quaisquer disposições e/ou obrigações da Devedora, da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação e/ou quaisquer de suas disposições, e/ou de quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Debêntures e/ou à Oferta dos CRI;
- (x) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;





- (xi) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Emissora, conforme orientação de, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) de titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores mais 1 (um), desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xii) distribuição de dividendos acima do mínimo obrigatório sempre que a Devedora estiver em descumprimento com qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, conforme previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiii) cancelamento voluntário do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM sem a observância da regulamentação aplicável ou cancelamento de ofício do registro de companhia aberta da Devedora pela CVM, ressalvada, no primeiro caso, a aprovação prévia pela Emissora, conforme determinado pelos titulares representantes da totalidade dos CRI em Circulação; e
- (xiv) utilização dos recursos da emissão das Debêntures em desacordo com o disposto na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures.

**9.2** Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures. A Emissora deverá convocar, ao tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme definidas abaixo), em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência da respectiva hipótese, Assembleia Geral de Debenturista de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures, para deliberar sobre a eventual não decretação do vencimento antecipado das Debêntures (cada um desses eventos, “**Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures**” e, em conjunto com as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automáticos das Debêntures, as “**Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures**”):

- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação, exceto por aquelas objeto da Cláusula 10.1 (ii) da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que não sanado dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da comunicação do referido descumprimento: (a) pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia ao Debenturista; ou (b) pelo Agente Fiduciário dos CRI à Devedora, com cópia ao Debenturista, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico, o qual deverá ser observado para caracterização ou não da ocorrência da Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático aqui prevista;



- (ii) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados do referido descumprimento pela Devedora, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico, o qual deverá ser observado para caracterização ou não da ocorrência da Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático aqui prevista;
- (iii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora, cujo valor individual ou agregado seja superior a **(I)** R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, até a quitação da totalidade das obrigações da Devedora decorrentes de sua 4ª Emissão de Debêntures; ou **(II)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, após a quitação da totalidade das obrigações da Devedora decorrentes da 4ª Emissão de Debêntures, valor este a ser corrigido anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, desde que não devidamente sustado ou cancelado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, pela Devedora (mediante sua intimação na forma legal), da ocorrência do protesto;
- (iv) comprovação da inveracidade de quaisquer declarações feitas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação, bem como provarem-se incorretas, enganosas, inconsistentes ou imprecisas, na data em que foram prestadas;
- (v) descumprimento pela Devedora e/ou por qualquer controlada (conforme definição do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), a partir da presente data, de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção e da Lei de Lavagem de Dinheiro, incluindo **(a)** utilização de recursos da Devedora para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política; **(b)** realização de pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo familiares), nacionais ou estrangeiros; **(c)** realização de qualquer ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; **(d)** prática de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(e)** realização de qualquer pagamento ou ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; e **(f)** realização um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal;



- (vi) redução do capital social da Devedora sem observância do disposto no §3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto **(a)** se realizada no contexto de uma Reorganização Societária Autorizada, conforme descrita na Cláusula 10.1 (vi) da Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou **(b)** para absorção de prejuízos acumulados;
- (vii) cancelamento, revogação, suspensão ou não obtenção ou não renovação das autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, exceto **(a)** na medida em que estejam em processo de obtenção (exclusivamente **(I)** em relação a novas lojas ou estabelecimentos da Devedora ainda não abertos ao público; e **(II)** desde que tal obtenção seja de responsabilidade da Devedora) ou renovação na forma da legislação ou regulamentação aplicáveis; ou **(b)** especificamente com relação a licenças emitidas por autoridades municipais, sua não obtenção não acarrete um Efeito Adverso Relevante na condução dos negócios da Devedora em um determinado município;
- (viii) não observância pela Devedora, por 2 (dois) trimestres consecutivos, do seguinte índice financeiro (“**Índice Financeiro**”), a ser acompanhado trimestralmente pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme calculado pela Devedora e revisado trimestralmente pelos auditores independentes contratados pela Devedora, com base nas ITR ou DF, conforme o caso, da Devedora, relativas a 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano, sendo que a primeira apuração deverá ser realizada com base no ITR relativo ao 30 de setembro de 2023:

O Índice Financeiro obtido da divisão da Dívida Líquida Financeira pelo EBITDA (conforme definidos abaixo) não poderá ser superior a 3,0 (três inteiros) vezes.

Onde:

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>“Dívida Líquida Financeira”</b> | significa a Dívida da Devedora e das suas subsidiárias em base consolidada de acordo com o resultado trimestral contábil mais recente menos o caixa e aplicações financeiras, apurada com base na linha “Empréstimos e Financiamentos” e “Debêntures”, conforme aplicável, da DF/ITR. |
| <b>“Dívida”</b>                    | significa a dívida financeira total da Devedora.  |



#### “EBITDA”

significa o lucro ou prejuízo líquido da Devedora, em bases consolidadas, relativo aos 12 (doze) últimos meses, antes: **(a)** das despesas (receitas) financeiras líquidas; **(b)** do imposto de renda e da contribuição social; **(c)** das despesas de depreciação e amortização; **(d)** do custo de qualquer plano de remuneração baseada em ações, dentre os quais plano de opção de compra de ações ou de ações restritas; **(e)** das despesas não recorrentes; e **(f)** do *impairment*, conforme registrado na DF/ITR nas linhas aplicáveis; e

- (ix)** questionamento judicial, por qualquer coligada da Devedora, de quaisquer disposições e/ou obrigações da Devedora, da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer Documento da Operação e/ou quaisquer de suas disposições, e/ou de quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Debêntures /ou à Oferta dos CRI.

**9.3** Ocorrendo qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures previstas na Cláusula 9.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Emissora deverá convocar, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial de Investidores (observado o disposto na Cláusula 14 abaixo e conforme disposto neste Termo de Securitização) para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Emissora em relação à eventual decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures. Se, na referida Assembleia Especial de Investidores, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, observado o quórum de deliberação previsto na Cláusula 9.4 abaixo, a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, em caso de **(i)** não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Investidores ou, ainda que instalada, não for obtido quórum de deliberação, em primeira e em segunda convocação; ou **(ii)** não ser aprovado o exercício da faculdade de não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures prevista nesta Cláusula, a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

**9.4** Na Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 9.3 acima, Titulares dos CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) de titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores mais 1 (um), desde que representem no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos neste Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão, poderão decidir por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável



e irrevogável.

- 9.5** Em caso do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, com o consequente resgate da totalidade das Debêntures, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios dos CRI e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Emissora na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, podendo a Devedora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate dos CRI.
- 9.6** Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures e, conseqüentemente, os CRI, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, deverá enviar notificação em até 1 (um) Dia Útil à Devedora, com cópia à Emissora e ao Agente Fiduciário, conforme aplicável. A B3 deverá ser comunicada imediatamente em caso de declaração de vencimento antecipado.
- 9.7** No Dia Útil seguinte ao vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures previstas acima, a Emissora deverá, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis contados do resgate antecipado dos CRI, publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador, informando acerca do resgate antecipado a ser realizado.
- 9.8** A Devedora obrigou-se a fornecer, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures, informações a respeito do referido inadimplemento. O descumprimento desse dever pela Devedora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos na legislação aplicável, bem como na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive convocar assembleia geral de debenturistas e Assembleia Especial de Investidores, conforme o caso, para deliberar sobre eventual Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, ou declarar o vencimento antecipado no caso de Hipótese de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures.



**9.9** Para fins da Cláusula 9.1(i) acima, será considerado como decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial qualquer procedimento análogo previsto na legislação que venha a substituir ou complementar a atual legislação aplicável a falências, recuperação judicial e extrajudicial.

## **10 OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**10.1** Fatos Relevantes Acerca dos CRI e da Própria Emissora: a Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

**10.2** Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: a Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

**10.2.1** A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

**10.3** Dever de Diligência: a Emissora deve adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

- (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;
- (ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e
- (iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

**10.4** A Emissora deve fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

**10.5** Fornecimento de Informações Relativas à CCI: a Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.





- 10.5.1** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias contados após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.
- 10.5.2** A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, organograma do grupo societário da Emissora nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o disposto na Cláusula 10.5.3 abaixo, bem como a enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mencionado relatório. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.
- 10.5.3** A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de resgate antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.
- 10.5.4** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar nos ambientes da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.



**10.6** A Emissora, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante à CVM;
- (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 Emissão dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (viii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) para todos os fins de direitos, incluindo para os fins previstos no artigo 18, inciso I, da Resolução CVM 60, a Emissora não é parte relacionada da Devedora;
- (x) com base nas informações recebidas no âmbito da Oferta, incluindo o disposto na Cláusula 3.2.1(ii), do Contrato de Distribuição e na Cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, bem como os gastos, custos e despesas a serem incorridos em relação aos Empreendimentos Destinação com recursos obtidos através da emissão das Debêntures também não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora;
- (xi) a Emissora, suas controladas e suas controladoras atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Socioambiental; e



- (xii) a Emissora, suas controladas e suas controladoras, bem como os respectivos administradores, funcionários e representantes, atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção.
- 10.7** A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, incompletas ou incorretas.
- 10.8** Demonstrações Financeiras Individuais: nos termos do artigo 50, §1º, da Resolução CVM 60, o Patrimônio Separado constituído de acordo com este Termo de Securitização é considerado uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a Securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades por ações, conforme o caso. As demonstrações financeiras referidas nesta Cláusula devem ser elaboradas observando todos os requisitos previstos na Resolução CVM 60 e demais regras aplicáveis.
- 10.8.1** O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado.
- 10.9** Obrigações Adicionais. Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:
- (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
    - (a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial de Investidores;
    - (b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
    - (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão dos CRI; e
    - (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão dos CRI;
  - (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, após decisão imediatamente exigível do Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional, nos exatos termos da Lei nº 13.506, de 13 de novembro de 2017, conforme em vigor;
  - (iii) manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures vinculados aos CRI:
    - (a) registrados em entidade registradora; ou



- (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (iv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica; e
- (v) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização.

## **11 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1** Na forma da Lei 11.076, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do **Anexo XII** deste Termo de Securitização.

**11.2** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretroatável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos Imobiliários, aos CRI objeto da Emissão, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

**11.3** Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento dos CRI ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

**11.3.1** O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado e será destinado exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.

**11.4** Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

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

**11.5.1** Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:



- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
  - (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
  - (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.
- 11.6** 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.
- 11.7** Não obstante o disposto no § 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.
- 11.8** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.
- 11.9** A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme inciso I, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.
- 11.10** Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, respeitadas as exceções previstas na Cláusula 14 abaixo. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das



medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares dos CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**").

**11.11** Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

**11.12** Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, desde que mediante prévia e expressa deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Cláusula 14 abaixo, a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

**11.12.1** Na hipótese prevista na Cláusula 11.12 acima, os recursos captados estão sujeitos aos regimes fiduciários dos CRI, se constituído, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

**11.12.2** Na hipótese prevista na Cláusula 11.12 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

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

**11.13.1** Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 11.13 acima, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

## **12 AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI**

**12.1** A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

**12.2** Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

**(i)** não ter qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, §3º, da Lei das Sociedades por Ações;

**(ii)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6º da Resolução CVM 17, sendo que o Agente Fiduciário não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções





de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;

- (iii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (iv) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte, todas as suas cláusulas e condições;
- (v) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (vi) estar ciente da Circular 1.832 do BACEN;
- (vii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (viii) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário dos CRI, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (ix) que este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário dos CRI, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) a celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação e o cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (xi) que verificou a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento; e
- (xii) a pessoa que o representa na assinatura deste Termo de Securitização tem poderes bastantes para tanto.

**12.3** Sem prejuízo das obrigações atribuídas ao Agente Fiduciário nos termos da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com o Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;



- (iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v)** opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (vi)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativa às garantias, se houver, e a consistência da demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (viii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ix)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (x)** solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou o domicílio da Devedora e da Emissora;
- (xi)** convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Investidores, mediante anúncio publicado por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet;
- (xii)** comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii)** divulgar, em sua rede nacional de computadores, em até 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, conforme conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xiv)** manter atualizados os contatos dos Titulares dos CRI, 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 Escriturador, o Banco Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores Profissionais;
- (xv)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;



- (xvi) comunicar aos Titulares dos CRI **(a)** qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a eventuais garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora; e **(b)** qualquer alteração na estrutura da Emissão, decorrente ou não do inadimplemento da Devedora ou aumento no seu respectivo risco de crédito que implique na diminuição no reforço de crédito da estrutura da securitização ou no aumento do risco de crédito para a Emissão, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência do inadimplemento;
  - (xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade das CCI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, nos termos da Resolução CVM 17;
  - (xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre as CCI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros, nos termos da Resolução CVM 17;
  - (xix) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias contados após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário;
  - (xx) disponibilizar o preço unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu *website*;
  - (xxi) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto, nos termos do inciso (viii) do artigo 11 da Resolução CVM 17; e
  - (xxii) verificar os Contratos de Locação, nos termos da Cláusula 3.2.6(iii) acima, e o comprovante de pagamentos dos alugueis encaminhados e a serem encaminhados pela Devedora.
- 12.4** No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17, caso a Emissora não o faça, conforme artigo 29, § 1º, inciso II, da Lei 14.430.
- 12.5** Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, nos Empreendimentos Lastro até a liquidação dos CRI, exclusivamente nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no presente Termo de Securitização.



- 12.6** Os resultados da verificação prevista nos itens (xvii) e (xviii) da Cláusula 12.3 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiii) da Cláusula 12.3 acima.
- 12.7** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser contatado por meio das Sras. Karolina Vangelotti, Marcelle Motta Santoro e do Sr. Marco Aurélio Ferreira, no endereço Avenida das Américas, 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.640-102, no telefone +55 (21) 3385-4565 e no correio eletrônico: assembleias@pentagontrustee.com.br.
- 12.8** O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, **(i)** parcelas anuais no valor de R\$13.000,00 (treze mil reais), já com impostos inclusos, devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes; **(ii)** parcelas semestrais no valor de R\$1.000,00 (mil reais), já com impostos inclusos, à título de verificação da destinação dos recursos pela Devedora, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a data prevista para primeira verificação e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados; e **(iii)** pela verificação do Índice Financeiro, parcelas trimestrais no valor de R\$1.100,00 (mil e cem reais), devendo a primeira parcela ser paga no 5º (quinto) Dia Útil contado da data prevista para a primeira data de acompanhamento do Índice Financeiro e as demais nas mesmas datas dos trimestres subsequentes, até o resgate total dos CRI.
- 12.8.1** Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$600,00 (seiscentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à Emissão, já com impostos inclusos, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(i)** análise de edital; **(ii)** participação em *calls* ou reuniões; **(iii)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(iv)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(v)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.
- 12.8.2** A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.



- 12.8.3** A remuneração definida na Cláusula 12.8 acima continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- 12.8.4** Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.
- 12.8.5** Os valores citados nas Cláusulas 12.8 e 12.8.1 acima, serão reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.
- 12.8.6** A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelo Patrimônio Separado, ou na sua insuficiência, pelos Titulares dos CRI.
- 12.8.7** A remuneração definida na Cláusula 12.8 acima também não inclui as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI integrantes do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 12.8.8 abaixo.
- 12.8.8** Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pela Devedora, sendo que, em caso de inadimplemento pela Devedora,



serão arcadas pela Emissora, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado e, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, deverão ser suportadas pelos Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada de ressarcir o Patrimônio Separado e os Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou contra o Agente Fiduciário dos CRI intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, que serão suportadas pela Devedora. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

- 12.8.9** O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.
- 12.8.10** O Agente Fiduciário dos CRI, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com **(i)** critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou **(ii)** a função fiduciária que lhe é inerente.
- 12.8.11** No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*, se necessário.
- 12.9** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Investidores para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.
- 12.10** A Assembleia Especial de Investidores destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.
- 12.11** Se a convocação da referida Assembleia Especial de Investidores não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.9 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.





**12.12** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, 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 dos CRI em Circulação; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430.

**12.13** O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**12.14** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

**12.15** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

**12.16** É vedado ao Agente Fiduciário dos CRI ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

**12.17** O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI, caso a Emissora não o faça.

**12.18** Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, segue abaixo descrição das emissões de títulos ou valores mobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente nesta data:

<b>Série e Emissão</b>	4ª e 5ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A. ( Antiga Ápice Securitizadora S.A.).
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$45.019.662,20
<b>Taxa de Juros</b>	IGP-DI + 8,00% a.a. e IGP-DI + 14,80% a.a.
<b>Quantidade</b>	134
<b>Data de Vencimento</b>	28.02.2025
<b>Garantias</b>	fiança, alienação fiduciária
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária



<b>Série e Emissão</b>	9ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A. ( Antiga Ápice Securitizadora S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$13.369.702,84
<b>Taxa de Juros</b>	IGPM + 9,25% a.a.
<b>Quantidade</b>	13
<b>Data de Vencimento</b>	30.09.2025
<b>Garantias</b>	fiança e alienação fiduciária
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	13ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A. ( Antiga Ápice Securitizadora S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$100.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	TR + 9,20% a.a.
<b>Quantidade</b>	100
<b>Data de Vencimento</b>	19.08.2025
<b>Garantias</b>	fiança, alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	14ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A. ( Antiga Ápice Securitizadora S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$132.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	TR + 9,40% a.a.
<b>Quantidade</b>	132
<b>Data de Vencimento</b>	11.03.2027
<b>Garantias</b>	alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	17ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A. ( Antiga Ápice Securitizadora S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$3.290.716.805,40
<b>Taxa de Juros</b>	Pré-fixada 10,16% a.a.
<b>Quantidade</b>	10
<b>Data de Vencimento</b>	01.10.2043
<b>Garantias</b>	alienação fiduciária de imóvel



<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária
----------------------	------------------------

<b>Série e Emissão</b>	29ª e 30ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A. ( Antiga Ápice Securitizadora S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$8.559.611,00
<b>Taxa de Juros</b>	IPCA + 13% a.a. (29ª e 30ª Série)
<b>Quantidade</b>	25
<b>Data de Vencimento</b>	30.04.2024
<b>Garantias</b>	fiança e alienação fiduciária de imóvel
<b>Enquadramento</b>	inadimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	44ª Série da 1ª emissão de certificado de rebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A. ( Antiga Ápice Securitizadora S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$9.176.398,47
<b>Taxa de Juros</b>	IGP-M + 12,00% a.a.
<b>Quantidade</b>	9
<b>Data de Vencimento</b>	25.09.2025
<b>Garantias</b>	hipoteca, fiança e cessão fiduciária de direitos creditórios
<b>Enquadramento</b>	inadimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	55ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A. ( Antiga Ápice Securitizadora S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$3.385.372,41
<b>Taxa de Juros</b>	IPCA + 12,00% a.a.
<b>Quantidade</b>	3
<b>Data de Vencimento</b>	15.01.2026
<b>Garantias</b>	fiança, alienação fiduciária de imóvel e hipoteca
<b>Enquadramento</b>	inadimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	105ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A. ( Antiga Ápice Securitizadora S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$400.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	97,50% da Taxa DI a.a.
<b>Quantidade</b>	400.000
<b>Data de Vencimento</b>	03.10.2023



<b>Garantias</b>	N/A
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	103ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A. ( Antiga Ápice Securitizadora S.A.)
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$400.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	97,00% da taxa DI
<b>Quantidade</b>	400.000
<b>Data de Vencimento</b>	15.08.2025
<b>Garantias</b>	alienação fiduciária de imóvel
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	163ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$78.421.024,08
<b>Taxa de Juros</b>	IPCA + 7% a.a
<b>Quantidade</b>	780
<b>Data de Vencimento</b>	23.07.2031
<b>Garantias</b>	alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de conta vinculada e alienação fiduciária de ações
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	495ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 250.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	100% da Taxa DI + 0,70% a.a
<b>Quantidade</b>	250.000
<b>Data de Vencimento</b>	08/03/2027
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	Série Única da 31ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$550.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	100% da Taxa DI + 0,75% a.a
<b>Quantidade</b>	550.000



<b>Data de Vencimento</b>	26/06/2029
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	1ª e 2ª Séries da 13ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$226.280.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	100% da Taxa DI + 3,50% a.a (1ª Série); IPCA + 9% (2ª Série)
<b>Quantidade</b>	134.675 (1ª Série); 91.605 (2ª Série)
<b>Data de Vencimento</b>	15/06/2027 (1ª Série); 15/06/2027 (2ª Série)
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	1ª e 2ª Séries da 48ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$170.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	100% da Taxa DI + 2,500% a.a. (1ª Série); IPCA + 10,6400% a.a. (2ª Série)
<b>Quantidade</b>	85.000 (1ª Série); 85.000 (2ª Série)
<b>Data de Vencimento</b>	16/11/2023 (1ª Série); 15/06/2027 (2ª Série)
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	1ª, 2ª e 3ª Séries da 49ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$500.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	100% da Taxa DI + 1,45% a.a (1ª Série); IPCA + 7,9273% (2ª Série); IPCA + 8,0031% (3ª Série)
<b>Quantidade</b>	67.000 (1ª Série); 331.000 (2ª Série); 102.000 (3ª Série)
<b>Data de Vencimento</b>	15/07/2027 (1ª Série); 16/07/2029 (2ª Série); 15/07/2032 (3ª Série)
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	1ª, 2ª e 3ª Séries da 59ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$750.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	100% da Taxa DI + 0,75% a.a (1ª Série); IPCA + 6,2790% (2ª Série); IPCA + 6,4451% (3ª Série)



<b>Quantidade</b>	200.000 (1ª Série); 397.640 (2ª Série); 152.360 (3ª Série)
<b>Data de Vencimento</b>	16/08/2027 (1ª Série); 15/08/2029 (2ª Série); 16/08/2032 (3ª Série)
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	1ª, 2ª e 3ª Séries da 54ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$500.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	100% da Taxa DI + 1,25% a.a (1ª Série); IPCA + 6,7040% (2ª Série); IPCA + IPCA + 6,8269% (3ª Série)
<b>Quantidade</b>	241.211 (1ª Série); 194.626 (2ª Série); 64.163 (3ª Série)
<b>Data de Vencimento</b>	16/08/2027 (1ª Série); 15/08/2029 (2ª Série); 16/08/2032 (3ª Série)
<b>Garantias</b>	Fiança
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	1ª e 2ª Séries da 32ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$550.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	IPCA + 6,4802% (1ª Série); IPCA + 6,7350% (2ª Série)
<b>Quantidade</b>	347.928 (1ª Série); 202.072 (2ª Série)
<b>Data de Vencimento</b>	16/09/2030 (1ª Série); 15/09/2032 (2ª Série)
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	Série Única da 89ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$165.727.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	IPCA + 10,3294%
<b>Quantidade</b>	165.727
<b>Data de Vencimento</b>	15/12/2039
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Equipamentos, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária e Fiança
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	Série Única da 81ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$153.526.000,00





<b>Taxa de Juros</b>	IPCA + 8,2077%
<b>Quantidade</b>	153.526
<b>Data de Vencimento</b>	15/12/2038
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Equipamentos, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária e Fiança
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	1ª, 2ª e 3ª Séries da 161ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$162.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	8,50% a.a. (1ª Série); 9,50% a.a.(2ª Série); 12,40% a.a.(3ª Série)
<b>Quantidade</b>	162.000
<b>Data de Vencimento</b>	15/08/2029 (1ª Série); 17/10/2033 (2ª Série); 15/08/2035 (3ª Série)
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	Série Única da 167ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$250.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	100% da Taxa DI + 1,70%
<b>Quantidade</b>	250.000
<b>Data de Vencimento</b>	26/06/2028
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel Sumaré e Alienação Fiduciária de Imóvel Maracanaú
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	1ª e 2ª Séries da 178ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$320.578.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	100% da Taxa DI + 3,50% (1ª Série); IPCA + 9,8750% (2ª Série)
<b>Quantidade</b>	320.578
<b>Data de Vencimento</b>	15/06/2029 (1ª Série); 15/06/2029 (2ª Série);
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	Série Única da 199ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
------------------------	---



<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$51.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	Pré-fixada 7% a.a.
<b>Quantidade</b>	51.000
<b>Data de Vencimento</b>	29/06/2026
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	9ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$13.369.702,84
<b>Taxa de Juros</b>	IGPM + 9,25% a.a.
<b>Quantidade</b>	13
<b>Data de Vencimento</b>	30.09.2025
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	1ª e 2ª Séries da 4ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$60.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	100% da Taxa DI + 2,2% a.a (1ª Série) e 100% da Taxa DI + 2,39% a.a (2ª Série)
<b>Quantidade</b>	13.424 (1ª Série) e 46.576 (2ª Série)
<b>Data de Vencimento</b>	12/08/2024
<b>Garantias</b>	alienação fiduciária de ações e fiança
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	1ª e 2ª Séries da 10ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$1.080.482.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	IPCA + 5,4% a.a. (1ª Série) e IPCA + 5,8% a.a. (2ª Série)
<b>Quantidade</b>	352.426 (1ª Série) e 728.056 (2ª Série)
<b>Data de Vencimento</b>	15/06/2027 (1ª série) e 15/06/2030 (2ª série)
<b>Garantias</b>	N/A
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária



<b>Série e Emissão</b>	1ª e 2ª Séries da 13ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$200.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	IPCA + 4,6374% a.a. (1ª Série) e IPCA + 5,6593% a.a. (2ª Série)
<b>Quantidade</b>	100.000 (1ª Série) e 100.000 (2ª Série)
<b>Data de Vencimento</b>	19/11/2025 (1ª série) e 18/11/2027 (2ª série)
<b>Garantias</b>	Cessão Fiduciária
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	1ª e 2ª Séries da 38ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$2.000.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	IPCA + 6,5885% (1ª Série) e IPCA + 6,7382% (2ª Série)
<b>Quantidade</b>	1.060.000 (1ª Série) e 940.000 (2ª Série)
<b>Data de Vencimento</b>	16/08/2032 (1ª série) e 17/08/2037 (2ª série)
<b>Garantias</b>	Fiança
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	Série Única da 39ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$100.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	100% da Taxa DI + 2,85% a.a
<b>Quantidade</b>	100.000
<b>Data de Vencimento</b>	29/09/2025
<b>Garantias</b>	Cessão Fiduciária
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	1ª e 2ª Séries da 43ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$100.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	IPCA + 10,6373% (1ª Série) e IPCA + 10,0952% (2ª Série)
<b>Quantidade</b>	74.000 (1ª Série) e 26.000 (2ª Série)
<b>Data de Vencimento</b>	16/10/2028 (1ª série) e 15/10/2029 (2ª série)
<b>Garantias</b>	Fiança
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária



<b>Série e Emissão</b>	Série Única da 1ª emissão de Debêntures da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$1.300.539.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	Prefixado em 14,8514% a.a.
<b>Quantidade</b>	1.300.539
<b>Data de Vencimento</b>	31/01/2028
<b>Garantias</b>	Quirografia
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	Série Única da 2ª emissão de Debêntures da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$800.000.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	Prefixado em 15,2305% a.a.
<b>Quantidade</b>	800.000
<b>Data de Vencimento</b>	31/05/2028
<b>Garantias</b>	Quirografia
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

<b>Série e Emissão</b>	Série Única da 3ª emissão de Debêntures da True Securitizadora S.A.
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$4.413.925.000,00
<b>Taxa de Juros</b>	100% da Taxa DI
<b>Quantidade</b>	4.413.925
<b>Data de Vencimento</b>	16/09/2030
<b>Garantias</b>	Quirografia
<b>Enquadramento</b>	adimplência pecuniária

### 13 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 13.1 Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre tal liquidação (“**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**”):



- (i) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
  - (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através de depósito judicial e/ou contestado, no prazo legal;
  - (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
  - (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação era devida;
  - (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos em tempo;
  - (vi) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as despesas atribuídas ao Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
  - (vii) descumprimento das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção;
  - (viii) desvio da finalidade do Patrimônio Separado dos CRI; ou
  - (ix) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental.
- 13.2** Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, com, no mínimo, antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização na forma estabelecida na Cláusula 14 abaixo, na Lei 14.430, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado.
- 13.3** A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.
- 13.4** A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 13.



**13.5** A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.

**13.6** O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus titulares nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” retro, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

## **14 ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

**14.1** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

- (i)** quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações ou exclusões nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a **(I)** Valor Nominal Unitário; **(II)** Remuneração dos CRI da respectiva série, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série; **(III)** Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, dos CRI Segunda Série e dos CRI Terceira Série, **(IV)** criação de qualquer evento de repactuação da respectiva série; e **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI Primeira Série, Assembleia Especial de Investidores dos CRI Segunda Série ou Assembleia Especial de Investidores dos CRI Terceira, conforme o caso, será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e
- (ii)** quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados na alínea (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação as Hipóteses de Vencimento Antecipado; **(b)** hipóteses de resgate antecipado e/ou amortização dos CRI; **(c)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(d)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Investidores, conforme previstos nesta Cláusula 14; **(e)** obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(f)** obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; **(g)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores; **(h)** criação de qualquer evento de repactuação; e **(i)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das





Debêntures, em relação às Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Investidores conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

**14.2** Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no presente Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
  - (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries;
  - (b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
  - (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
  - (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

**14.2.2** As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

**14.3** A Assembleia Especial de Investidores conjunta ou de cada uma das séries de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

- (i) pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (ii) pela Emissora;
- (iii) pela CVM; ou



- (iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.
- 14.4** A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:
  - (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;
  - (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
  - (iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou
  - (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores, desde que conte com a concordância da Emissora.
- 14.4.2** Na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 14.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.
- 14.4.3** Na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 14.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.
- 14.5** Deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores conjunta ou de cada uma das séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.
  - 14.5.1** A Assembleia Especial de Investidores em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, mencionada nesta Cláusula 14 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Investidores em questão, prevista na Cláusula 14.7 abaixo.
  - 14.5.2** Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.



- 14.5.3** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída.
- 14.6** Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.
- 14.7** A convocação da Assembleia Especial de Investidores deverá ser encaminhada pela Securitizadora para cada um dos investidores e disponibilizada no website da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização), sendo que, exceto se de outra forma especificado neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem metade, no mínimo, dos CRI em Circulação, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer quórum dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias Especial de Investidores seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação, dar-se-á mediante publicação de edital por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet.
- 14.8** A presença da totalidade dos Titulares dos CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de Investidores.
- 14.9** O edital de convocação da Assembleia Especial de Investidores referido na Cláusula 14.7 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:
- (i)** dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Investidores ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
  - (ii)** ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Investidores; e
  - (iii)** indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Investidores.



- 14.10** Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.
- 14.11** Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Investidores poderá ser realizada:
- (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
  - (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.
- 14.11.2** Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com “aviso de recebimento”) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.
- 14.11.3** No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.
- 14.11.4** Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores.
- 14.12** Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.
- 14.13** Caso as deliberações da Assembleia Especial de Investidores sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos do §5º do artigo 30 da Resolução CVM 60.



- 14.14** Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.
- 14.15** A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 14.16** O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 14.17** A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:
- (i) ao representante da Emissora;
  - (ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso; ou
  - (iii) à pessoa designada pela CVM.
- 14.18** Não podem votar na Assembleia Especial de Investidores:
- (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;
  - (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
  - (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
  - (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.
- 14.18.1** Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.18 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60:
- (i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 14.18 acima; ou
  - (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial de Investidores ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Investidores em que se dará a permissão de voto.
- 14.19** Sem prejuízo de demais quóruns previstos no presente Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Especiais de Investidores realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis (i) em primeira convocação, de 50% (cinquenta por cento) de titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso; ou (ii) em segunda convocação, de 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores mais 1 (um), em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, desde que representem no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação,

em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos do § 3º do artigo 30 da Resolução CVM 60:

- (i) a renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), bem como eventuais ajustes decorrentes do pedido de *waiver* em questão, para o cumprimento de obrigações da Emissora, nos termos previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, e/ou da Devedora, incluindo em relação a Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, dependerá de aprovação de Titulares dos CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) de titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), (considerando todas as séries dos CRI) em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores mais 1 (um) (considerando todas as séries dos CRI), desde que representem no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI), em segunda convocação, nos termos previstos neste Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão; e
- (ii) as deliberações em Assembleias Especiais de Investidores que impliquem em alteração **(a)** da Remuneração dos CRI e/ou da Remuneração das Debêntures; **(b)** das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI e/ou das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures; **(c)** da Data de Vencimento dos CRI e/ou da Data de Vencimento das Debêntures; **(d)** dos valores, montantes e datas de amortização do principal dos CRI e/ou das Debêntures e pagamento da Remuneração dos CRI e/ou da Remuneração das Debêntures dependerão de aprovação de, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação mais 1 (um) da respectiva série dos CRI, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores mais 1 (um) da respectiva série dos CRI, desde que representem, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) dos CRI em Circulação da respectiva série dos CRI, em segunda convocação, nos termos previstos neste Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão;
- (iii) as deliberações em Assembleias Especiais de Investidores que impliquem em alteração **(a)** de cláusulas relacionadas **(I)** ao resgate antecipado obrigatório dos CRI em decorrência de vencimento antecipado das Debêntures; **(II)** ao resgate antecipado obrigatório dos CRI em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures; **(III)** ao resgate antecipado obrigatório dos CRI em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures; **(IV)** ao resgate antecipado obrigatório dos CRI em decorrência de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; e **(V)** à amortização extraordinária facultativa dos CRI em decorrência de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; **(b)** dos quóruns previstos neste Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou **(c)** das características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio





Separado e/ou das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, dependerão de aprovação de, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação mais 1 (um) de todas as séries do CRI, em conjunto, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores mais 1 (um) de todas as séries do CRI, em conjunto, desde que representem, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) dos CRI em Circulação de todas as séries do CRI, em conjunto, em segunda convocação, nos termos previstos neste Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão.

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

## **15 DESPESAS DA EMISSÃO**

**15.1** *Despesas da Devedora*: sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, “**Despesas**”) **(i)** o pagamento dos valores referentes às Despesas *flat* listadas no **Anexo XI** será realizado pela Devedora diretamente na Conta do Patrimônio Separado, na Primeira Data de Integralização das Debêntures, observado que a Emissora deverá enviar solicitação de pagamento com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data de pagamento; e **(ii)** as demais Despesas serão pagas pela Devedora mediante solicitação da Emissora com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data de pagamento:

- (i)** todos os emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto às CCI quanto aos CRI;
- (ii)** a remuneração da Emissora, nos seguintes termos:
  - (a)** pela emissão dos CRI, no valor conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures;
  - (b)** pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R\$3.600,00 (três mil e seiscentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“**Taxa de Administração**”);
  - (c)** as despesas referidas nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e



- (d) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.
- (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

  - (a) Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação de R\$15.000,00 (quinze mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro.
  - (b) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e (ii) parcelas anuais, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes
  - (c) Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”;
  - (d) Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Emitente a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;
  - (e) as parcelas citadas no item (iii) acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. Além disso, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;



- (f) as parcelas citadas no item (iii) poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36;
  - (g) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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 a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; e
  - (h) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela emissora da CCI, exclusivamente às expensas da Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.
- (iv) remuneração a ser paga ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 12.8 acima e seguintes:
  - (v) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante, no montante equivalente a R\$960,00 (novecentos e sessenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, 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 será acrescido dos respectivos tributos incidentes;
  - (vi) remuneração do escriturador das Debêntures, no montante equivalente a R\$18.000,00 (dezoito mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, 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 será acrescido dos



respectivos tributos incidentes;

- (vii)** remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$1.800,00 (mil e oitocentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, para a elaboração dos relatórios exigidos pela Resolução CVM 60. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da Primeira Integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida a partir do primeiro pagamento pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (viii)** remuneração devida ao contador do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 210,00 (duzentos e dez reais) mensais, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da Primeira Integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. A referida despesa será corrigida a partir do primeiro pagamento pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do contador;
- (ix)** a taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários de que trata da Lei nº 7.940, de 20 de dezembro de 1989, conforme em vigor;
- (x)** a taxa ANBIMA, conforme tabela ANBIMA, deverá ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, com os recursos a serem pagos pela Devedora diretamente na Conta do Patrimônio Separado;
- (xi)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Emissora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;
- (xii)** despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- (xiii)** despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado e custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores;
- (xiv)** averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, bem como em juntas comerciais, quando for o caso, assim como quaisquer despesas relativas a eventuais alterações nos Documentos da



Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores, conforme previsto neste Termos de Securitização, cabendo a critério da Securitizadora contratar advogados para a execução de atividades necessárias, realizando o pagamento com os recursos do Patrimônio Separado;

- (xv)** despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do patrimônio separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
- (xvi)** despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xvii)** custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Especial de Investidores;
- (xviii)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xix)** despesas 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 dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (xx)** os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o patrimônio separado dos CRI ou, ainda, realização do patrimônio separado dos CRI;
- (xxi)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do patrimônio separado dos CRI;
- (xxii)** despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e



documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI, à Escritura de Emissão, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

- (xxiii)** as perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, direta e 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
- (xxiv)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização.
- 15.1.2** As Despesas serão pagas pela Devedora em até 5 (cinco) dias Úteis contados da notificação encaminhada pela Emissora neste sentido.
- 15.1.3** Caso a Devedora não efetue o pagamento das despesas, estas deverão ser arcadas com eventuais recursos disponíveis no Patrimônio Separado, devendo ser reembolsado pela Devedora à Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 15.1.5 abaixo, ou somente se a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 15.1.5 abaixo, e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado.
- 15.1.4** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de aporte 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 e/ou amortização a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas. Em caso de aporte, os Titulares dos CRI possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.
- 15.1.5** No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão **(i)** juros de mora de





1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

- 15.1.6** Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas nos termos das Cláusulas acima, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, em benefício dos Titulares dos CRI **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item “(i)”; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleia Especial de Investidores (“**Despesas Extraordinárias**”).
- 15.1.7** As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, e/ou por meio de recursos próprios da Emissora deverão ser reembolsadas pela Devedora, conforme o caso, à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação por escrito enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.
- 15.1.8** Sem prejuízo da Cláusula acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.
- 15.1.9** Quaisquer transferências de recursos da Emissora à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Emissora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Devedora, conforme o caso, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.
- 15.2** Taxa de Administração e Remuneração da Emissora: a Taxa de Administração será paga diretamente pela Devedora e será paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI.



- 15.2.1** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, descritos nesta Cláusula, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora. Será devida, ainda, a remuneração do Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e demais prestadores de serviços da oferta mesmo após o vencimento final dos CRI, caso eles ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão.
- 15.2.2** Em qualquer Reestruturação (conforme definida abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleia Especial de Investidores, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de resgate antecipado obrigatório, será devida, pela Devedora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$920,00 (novecentos e vinte reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Securitizadora e a Devedora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo, R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais). O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Securitizadora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Devedora.
- 15.2.3** Entende-se por “**Reestruturação**” a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** aos aditamentos dos Documentos da Operação e realização de assembleias; e **(iii)** ao vencimento antecipado das Debêntures.
- 15.3** Despesas do Patrimônio Separado: serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela



Devedora.

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

**15.4** Despesas Adiantadas pelos Titulares dos CRI. Exclusivamente na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado e observado, ainda, o disposto na Cláusula 15.5 abaixo, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(v)** a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de o Patrimônio Separado ser insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1(iv) e a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias.

**15.5** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento dos CRI.

## **16 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

*Os Titulares dos CRI não devem considerar exclusivamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos,*



*especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.*

## **16.1 Imposto de Renda**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5%; **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5%; e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser deduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 51, parágrafo único da Lei 9.430). 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\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa do PIS e do COFINS sujeitam-se a incidências dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto 8.426).

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

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento e outras entidades beneficiadas, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, com base na Lei nº 14.183, publicada em 14 de julho de 2021 (Lei de conversão da Medida Provisória nº 1.034, publicada em 1º de março de 2021). No caso dos bancos de qualquer espécie, a alíquota da CSLL é de 20% a partir de 1º de janeiro de 2022. As carteiras de fundos de investimentos, em regra,



estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, §10, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065).

## **16.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita 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.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF n.º 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como “Jurisdição de Tributação Favorecida”, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação.

## **16.3 IOF**

### *IOF/Câmbio*

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros



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

#### *IOF/Títulos*

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## **17 PUBLICIDADE**

- 17.1** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores Profissionais, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação na seguinte página, que contém as informações do Patrimônio Separado: <https://truesecuritizadora.com.br/>, ou outra que vier a substituí-la. Caso a Emissora altere a referida página após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário dos CRI informando o novo veículo.
- 17.2** As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.
- 17.3** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI.

## **18 REGISTRO DESTE TERMO**

- 18.1** O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão devidamente registrados, pela Emissora, **(i)** na Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“**B3**”) ou em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, respeitados o prazo e os procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430.

## **19 FATORES DE RISCO**

- 19.1** Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no **Anexo IX** a este Termo de Securitização.





## 20 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 20.1** Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.
- 20.2** 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 as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 20.3** As Partes 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.
- 20.4** Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos 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.
- 20.5** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.
- 20.6** Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 20.8.1 abaixo.
- 20.7** Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
- 20.8** Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, observado o disposto na Cláusula 14 acima.
- 20.8.1** Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Investidores para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro



formal; **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; e/ou **(vi)** para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

- 20.9** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI 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.
- 20.10** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, 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.
- 20.10.1** Observado o disposto na Cláusula 20.10 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Especial de Investidores, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.
- 20.11** A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.
- 20.12** A Emissora pode substituir o auditor independente em razão da regra de rodízio na prestação deste serviço, devendo atualizar as informações dos CRI e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Especial de Investidores.
- 20.13** A substituição do auditor independente deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.
- 20.14** A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.



- 20.15** Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.
- 20.16** A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e da Lei de Lavagem de Dinheiro e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, na Lei de Lavagem de Dinheiro e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.
- 20.17** O Agente Fiduciário declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e da Lei de Lavagem de Dinheiro e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção acima e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e **(iv)** se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional, se aplicável.

## **21 NOTIFICAÇÕES**

- 21.1** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

**(i) se para a Emissora:**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição  
CEP 04.506-000 – São Paulo – SP  
At.: Arley Custódio Fonseca  
Tel.: +55 (11) 3071-4475  
E-mail: middle@trusecuritizadora.com.br / operacoes@trusecuritizadora.com.br

**(ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:**

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca  
CEP 22.640-102 – Rio de Janeiro – RJ  
At.: Sra. Karolina Vangelotti, Sra. Marcelle Motta Santoro e Sr. Marco Aurélio



Ferreira

Tel.: +55 (21) 3385-4565

E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br

- 21.2** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

## **22 ASSINATURA DIGITAL**

- 22.1** Caso o presente Termo de Securitização venha a ser celebrado de forma digital, as Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seu parágrafo primeiro da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização pode ser assinado digitalmente por meio eletrônico, conforme disposto nesta Cláusula.

- 22.2** As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

## **23 LEI APLICÁVEL E FORO**

- 23.1** Lei Aplicável: este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
- 23.2** Foro: as Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização digitalmente, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também o assinam.

São Paulo, 16 de agosto de 2023.

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]*

*(Página de Assinaturas 1/3 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 208ª (Ducentésima Oitava) Emissão, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Raia Drogasil S.A.")*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

---

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



*(Página de Assinaturas 2/3 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 208ª (Ducentésima Oitava) Emissão, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Raia Drogasil S.A.”)*

## **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

---

Nome:

Cargo:





*(Página de Assinaturas 3/3 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 208ª (Ducentésima Oitava) Emissão, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Raia Drogasil S.A.”)*

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF:



**ANEXO I AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 208ª (DUCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RAIA DROGASIL S.A.**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PRIMEIRA SÉRIE**

**Cédula de Crédito Imobiliário Primeira Série – CCI Primeira Série**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo – SP, 15 de setembro de 2023.
--	--

<b>SÉRIE</b>	1ª	<b>NÚMERO</b>	001	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
--------------	----	---------------	-----	--------------------	----------

<b>1. EMITENTE</b>							
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> True Securitizadora S.A.							
<b>CNPJ:</b> 12.130.744/0001-00.							
<b>ENDEREÇO:</b> Avenida Santo Amaro, nº 48, Vila Nova Conceição.							
<b>COMPLEMENTO</b>	2º Andar, Conjunto 21 e 22	<b>CIDADE</b>	São Paulo	<b>UF</b>	SP	<b>CEP</b>	04.506-000

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
<b>CNPJ:</b> 22.610.500/0001-88.							
<b>ENDEREÇO:</b> Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros.							
<b>COMPLEMENTO</b>	4º Andar.	<b>CIDADE</b>	São Paulo.	<b>UF</b>	SP	<b>CEP</b>	05.425-020

<b>3. DEVEDORA</b>							
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> Raia Drogasil S.A.							
<b>CNPJ:</b> 61.585.865/0001-51.							



**ENDEREÇO:** Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 3.097, Vila Butantã.

<b>COMPLEMENTO</b>	-	<b>CIDADE</b>	São Paulo	<b>UF</b>	SP	<b>CEP</b>	05.339-900
--------------------	---	---------------	-----------	-----------	----	------------	------------

#### 4. TÍTULO

“Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 3 (Três) Séries, da 8ª (Oitava) Emissão da Raia Drogasil S.A.”, celebrado em 16 de agosto de 2023, entre a Devedora, a Emitente e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob nº 17.343.682/0001-38 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), por meio do qual foram emitidas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, integrantes da 1ª (primeira) série da 8ª (oitava) emissão, para colocação privada, da Devedora.

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 3.2 do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural” (“**Escritura de Emissão de CCI**”).

#### 6. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

<b>DATA DE EMISSÃO</b>	15 de setembro de 2023 (“ <b>Data de Emissão das Debêntures</b> ”).
<b>PRAZO E DATA DE VENCIMENTO</b>	727 (setecentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 11 de setembro de 2025 (“ <b>Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série</b> ”).
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures (“ <b>Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série</b> ”).
<b>QUANTIDADE</b>	A ser definido em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , observado que, das 700.000 (setecentas mil) Debêntures inicialmente emitidas, no mínimo 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures serão necessariamente Debêntures da Primeira Série.
<b>VALOR TOTAL DA EMISSÃO</b>	R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que, do montante total de R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) inicialmente emitido, no mínimo R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) serão necessariamente alocados nas Debêntures da Primeira Série.
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA</b>	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente.

<p><b>REMUNERAÇÃO</b></p>	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia over extra grupo apuradas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (<a href="http://www.b3.com.br/pt_br/">http://www.b3.com.br/pt_br/</a>) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (<i>spread</i>), a ser definida em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitada ao máximo de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para as Debêntures da Primeira Série (“<b>Remuneração das Debêntures da Primeira Série</b>”). A sobretaxa (<i>spread</i>) que remunerará as Debêntures da Primeira Série, definida nos termos acima descritos, será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, anteriormente à primeira data de integralização das Debêntures da Primeira Série e sem a necessidade de realização de assembleia geral de debenturista, de Assembleia Especial de Investidores e/ou de qualquer aprovação societária pela Devedora, pela Emitente ou pelos Titulares dos CRI, observadas as formalidades descritas na Escritura de Emissão de Debêntures.</p> <p>A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, desde a primeira data de integralização das Debêntures da Primeira Série ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente subsequente. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p><b>PAGAMENTO DO PRINCIPAL</b></p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série e/ou de eventual resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será pago em uma única parcela na Data de Vencimento Debêntures da Primeira Série.</p>
<p><b>PAGAMENTO DOS JUROS</b></p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série, de</p>

	<p>eventual resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série, de eventual resgate antecipado decorrente de oferta de resgate antecipado total das Debêntures da Primeira Série ou de eventual amortização extraordinária facultativa das Debêntures da Primeira Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga nas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme dispostas na tabela abaixo, a partir da Data de Emissão das Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de março de 2024, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, de acordo com a tabela abaixo:</p> <table border="1" data-bbox="591 695 1503 1003"> <thead> <tr> <th data-bbox="591 695 789 779">Parcela</th> <th data-bbox="789 695 1503 779">Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="591 779 789 837">1ª</td> <td data-bbox="789 779 1503 837">13 de março de 2024</td> </tr> <tr> <td data-bbox="591 837 789 896">2ª</td> <td data-bbox="789 837 1503 896">12 de setembro de 2024</td> </tr> <tr> <td data-bbox="591 896 789 955">3ª</td> <td data-bbox="789 896 1503 955">13 de março de 2025</td> </tr> <tr> <td data-bbox="591 955 789 1003">4ª</td> <td data-bbox="789 955 1503 1003">Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série</td> </tr> </tbody> </table>	Parcela	Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série	1ª	13 de março de 2024	2ª	12 de setembro de 2024	3ª	13 de março de 2025	4ª	Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série
Parcela	Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série										
1ª	13 de março de 2024										
2ª	12 de setembro de 2024										
3ª	13 de março de 2025										
4ª	Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série										
<b>ENCARGOS MORATÓRIOS:</b>	<p>Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida à Emitente, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, <b>(i)</b> à respectiva Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; <b>(ii)</b> 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; e <b>(iii)</b> multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).</p>										
<b>LOCAL DE PAGAMENTO</b>	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.										

## 7. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

Não há.

## 8. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Tabela 1: Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrícula	SRI – Cartório de Registro de Imóveis	Empreendimento Destinação objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários ?	Situação do Registro	Posibilidade - se ?	Está sob o regime de incorporação?
CP0043 CD SP GUARULHOS	Rua Landri Sales, nº N 1070, Galpão 3, Modulo B - cep 07250-130 Bairro Fazenda Piratininga, Guarulhos	72.761	1º Registro de Imóveis de Guarulhos - SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0021 CD SP EMBU	Rua Pataxós, Nº 1.412, Lote 6 - cep 06833-073 Bairro Jardim Magali, Embu Das Artes	65.555 / 72.044 / 72.045 / 72.046 / 72.047 / 72.050 / 72.051 / 72.052 / 72.055 / 88.025 / 88.269 / 88.270	Cartório do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra/SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0046 CD RJ DUQUE DE CAXIAS	Avenida Litoranea, 2632 - cep 25056-075 Bairro Jardim Gramacho, Duque De Caxias	20.610	3º Ofício de Registro de Imóveis de Duque de Caxias - RJ	Não	N/A	Sim	Não
CP0707 CD SP RIB.PRETO	Via Anhanguera, Nº 317,5 – B1 - cep 14097-140 Bairro Recreio Anhanguera, Ribeirão Preto	126.440	2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0022 CD PR SJ DOS PINHAIS	Alameda Bom Pastor, Nº 4.000, Módulo 2, 3 E 4 - cep 83015-140 Bairro Campina, São José Dos Pinhais	69.527	1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais - PR	Não	N/A	Sim	Não
CP0027 CD BA SALVADOR	Estrada Campinas Piraja, Nº 1068 - cep 41280-117 Bairro Marechal, Salvador	23.700	Ofício de Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	N/A	Sim	Não
CP0708 CD MATO GROSSO	Rodovia Dos Imigrantes S/N - cep 78098-325 Bairro Distrito Industrial, Cuiaba	66.899 e 102.585	2º Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - MT	Não	N/A	Sim	Não
CP0709 CD PARÁ	Rodovia Br 010 294 - cep 68795-000 Bairro Benevides, Benevides	2151-2H	Cartório de Registro de Imóveis Único Ofício de Benevides	Não	N/A	Sim	Não
CP0705 CD MG CONTAGEM	Av. Apio Cardoso, 577, Galpão 2 Arm 1,2,3,4 - cep 32371-615 Bairro Cincão, Contagem	107.495	Cartório de Registro de Imóveis de Contagem - MG	Não	N/A	Sim	Não
CP0039 CD CE FORTALEZA	Rodovia Anel Viario, 4902 - cep 61935-180 Bairro Boa Esperança, Maracanaú	7.395	2º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Maracanaú - CE	Não	N/A	Sim	Não
CP0026 CD PE RECIFE	Riachão, Nº 849 - cep 54355-057 Bairro Muribeca, Jaboatão Dos Guararapes	30.725	1º Serviço Notarial de Jaboatão dos Guararapes - PE	Não	N/A	Sim	Não
CP0052 CD - PORTO ALEGRE	Rodovia Rs - 118, Nº 12701 Galpão G 4 Módulos 1 E 2 - cep 94100-420 Bairro Bairro Neopolis - Gravataí, Gravataí	95.965	Cartório de Registro de Imóveis de Gravataí - RS	Não	N/A	Sim	Não
CP0706 CD GO AP.GOIANIA	Av. Elmar A. Cabral, S/N, Lote 01 Ao 06 - cep 74993-535 Bairro Parque Industrial, Aparecida De Goiânia	6.717	CRECI 8º Região	Não	N/A	Sim	Não
LJ0129 RJ BARRA TIJUCA G	Avenida Das Américas, 4666 - cep 22640-102 Bairro B Tijuca, Rio De Janeiro	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS1461 RC BOA VIAGEM 15	Avenida Conselheiro Aguiar Nº 1365 - cep 51011-031 Bairro B Viagem, Recife	16.862	1º Ofício de registro de Imóveis de Recife - PE	Não	N/A	Sim	Não
DS1100 BL BATISTA CAMPOS 1	Avenida Conselheiro Furtado, 1267 - cep 66035-350 Bairro B Campos, Belem	84 / 110 / 165 / 237 / 309-A / 374	2º Ofício Belém do Pará - Registro Geral	Não	N/A	Sim	Não
LJ0144 SP CH ST ANTONIO A	Avenida Roque Petroni Júnior, 1089 - cep 04707-000 Bairro Jd Acácias, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0203 POCOS DE CALDAS 1	R. Assis Figueiredo, 1131 - cep 37701-000 Bairro Centro, Pocos De Caldas	22.786	Registro de Imóveis da Comarca de Poços de Caldas	Não	N/A	Sim	Não
LJ0206 RJ LEBLON C	Av. Afranio De Melo Franco, 290 - cep 22430-060 Bairro Leblon, Rio De Janeiro	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0769 SP JD	Avenida Washington Luís, S/N, 1 - cep 04626-911 Bairro VI Congonhas, Sao	Loja no Aeroporto de Congonhas	Loja no Aeroporto de Congonhas	Não	N/A	Sim	Não



AEROPORT O A	Paulo						
LJ0431 SP PERDIZES C	Rua Caiubi, 1240 - cep 05010-000 Bairro Perdizes, Sao Paulo	28.481	2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Não	N/A	Sim	Não
DS1124 BL NAZARE 1	Avenida Governador José Malcher, 1764 - cep 66060-230 Bairro Nazaré, Belem	286 e 29157	Registro de Imóveis 2º Ofício - Belém do Pará	Não	N/A	Sim	Não
DS1194 BL BATISTA CAMPOS 3	Rua Dos Mundurucus, 1619 - cep 66033-716 Bairro B Campos, Belem	3.400 / 5.959 / 45.409 / 45.572	Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Belém do Pará	Não	N/A	Sim	Não
DS1193 BL UMARIZAL 4	Avenida Visconde De Souza Franco, 863 - cep 66055-005 Bairro Reduto, Belem	154	2º Ofício Belém do Pará - Registro Geral	Não	N/A	Sim	Não
LJ1032 RJ CAMPO GRANDE C	Rua Doutor Caetano De Faria Castro, 46 - cep 3052-010 Bairro Cpo Grande, Rio De Janeiro	23.263	12º Ofício de Registro de Imóveis Comarca do Rio de Janeiro	Não	N/A	Sim	Não
DS0522 SP CERQ CESAR 2	Alameda Lorena, 1488 - cep 01424-004 Bairro Jd Paulista, Sao Paulo	92.805	13º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	N/A	Sim	Não
LJ0779 RJ LEBLON E	Avenida Ataulfo De Paiva, 80 - cep 22440-033 Bairro Leblon, Rio De Janeiro	31.646	2º Ofício de Registro de Imóveis Comarca do Rio de Janeiro	Não	N/A	Sim	Não
DS1160 FT ALDEOTA 5	Avenida Santos Dumont, 3030 - cep 60150-162 Bairro Aldeota, Fortaleza	7.810	Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona Comarca de Fortaleza - CE	Não	N/A	Sim	Não
DS1240 SP BROOKLIN NOVO 3	Rua Nova York, 528 - cep 04560-001 Bairro Brooklin Paulista, Sao Paulo	264.056 / 34.753 / 72.555	15º e 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	N/A	Sim	Não
DS2009 ALPHAVILLE 3	Avenida Yojiro Takaoka, Nº 4774 - cep 06541-038 Bairro Alphaville, Santana De Parnaiba	81.074	Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0055 SP FARIA LIMA 1	Av.Reboucas, 3970 - cep 05402-600 Bairro Pinheiros, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0885 SP MOOCA D	Avenida Paes De Barros, 174 - cep 03114-000 Bairro Mooca, Sao Paulo	3.715 / 4.576	7º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0581 SP - VILA OLIMPIA	Rua Funchal, 499 - cep 04551-060 Bairro VI Olímpia, Sao Paulo	186.071 / 186.072	4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0019 SP HIGIENOPOLIS 1	Avenida Angélica, 1397 - cep 01227-100 Bairro Higienópolis, Sao Paulo	34.188	5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
LJ0025 SP ALTO PINHEIROS A	Praça Pan-Americana, 57 - cep 05461-000 Bairro At Pinheiros, Sao Paulo	16.149	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS1341 SP PAULISTA 4	Rua Treze De Maio 1947, 1947 - cep 01327-900 Bairro B Vista, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0568 SP MOEMA 4	Avenida Jurema, 262 - cep 04090-012 Bairro Indianópolis, Sao Paulo	19.343	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
LJ0432 RJ IPANEMA C	Rua Visconde De Pirajá, 592 - cep 22410-002 Bairro Ipanema, Rio De Janeiro	84.055 / 28.759	5º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ	Não	N/A	Sim	Não
LJ1178 PASSO FUNDO C	Rua Morom, 1365 - cep 99010-031 Bairro Centro, Passo Fundo	44.717	Ofício do Registro de Imóveis de Passo Fundo - RS	Não	N/A	Sim	Não
LJ1057 SP FARIA LIMA B	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2232 - cep 01489-900 Bairro Jd Paulistano, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0183 SP FARIA LIMA 3	Av. Rebouças, 3970 - cep 05402-600 Bairro Pinheiros, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0044 SP MOEMA A	Av. Moema, 370 - cep 04077-021 Bairro Moema, Sao Paulo	115.806 / 223.711 / 223.712	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não

**Tabela 2: Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

Empreendimento Reembolso	Endereço	Matrícula	SRI – Cartório de Registro de Imóveis	Empreendimento Reembolso objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação ?
CP0043 CD SP GUARULHOS	Rua Landri Sales, nºN 1070, Galpão 3, Modulo B - cep 07250-130Fazenda Piratininga , Guarulhos	72.761	1º Registro de Imóveis de Guarulhos - SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0021 CD	Rua Pataxós, Nº	65.555 / 72.044 /	Cartório do	Não	N/A	Sim	Não

SP EMBU	1.412, Lote 6 - cep 06833-073 Bairro Jardim Magali, Embu Das Artes	72.045 / 72.046 / 72.047 / 72.050 / 72.051 / 72.052 / 72.055 / 88.025 / 88.269 / 88.270	Oficial de Registro de Imóveis de Itapeperica da Serra/SP				
CP0046 CD RJ DUQUE DE CAXIAS	Avenida Litoranea, 2632 - cep 25056-075 Bairro Jardim Gramacho, Duque De Caxias	20.610	3º Ofício de Registro de Imóveis de Duque de Caxias - RJ	Não	N/A	Sim	Não
CP0707 CD SP RIB.PRETO	Via Anhanguera, Nº 317,5 - B1 - cep 14097-140 Bairro Recreio Anhanguera, Ribeirão Preto	126.440	2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0022 CD PR SJ DOS PINHAIS	Alameda Bom Pastor, Nº 4.000, Módulo 2, 3 E 4 - cep 83015-140 Bairro Campina, São José Dos Pinhais	69.527	1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais - PR	Não	N/A	Sim	Não
CP0027 CD BA SALVADOR	Estrada Campinas Piraja, Nº 1068 - cep 41280-117 Bairro Marechal, Salvador	23.700	Ofício de Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	N/A	Sim	Não
CP0708 CD MATO GROSSO	Rodovia Dos Imigrantes S/N - cep 78098-325 Bairro Distrito Industrial, Cuiabá	66.899 e 102.585	2º Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - MT	Não	N/A	Sim	Não
CP0709 CD PARÁ	Rodovia Br 010 294 - cep 68795-000 Bairro Benevides, Benevides	2151-2H	Cartório de Registro de Imóveis Único Ofício de Benevides	Não	N/A	Sim	Não
CP0705 CD MG CONTAGEM	Av. Apio Cardoso, 577, Galpão 2 Arm 1,2,3,4 - cep 32371-615 Bairro Cincão, Contagem	107.495	Cartório de Registro de Imóveis de Contagem - MG	Não	N/A	Sim	Não
CP0039 CD CE FORTALEZA	Rodovia Anel Viário, 4902 - cep 61935-180 Bairro Boa Esperança, Maracanaú	7.395	2º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Maracanaú - CE	Não	N/A	Sim	Não
CP0026 CD PE RECIFE	Riachão, Nº 849 - cep 54355-057 Bairro Muribeca, Jaboatão Dos Guararapes	30.725	1º Serviço Notarial de Jaboatão dos Guararapes - PE	Não	N/A	Sim	Não
CP0052 CD - PORTO ALEGRE	Rodovia Rs - 118, Nº 12701 Galpão G 4 Módulos 1 E 2 - cep 94100-420 Bairro Bairro Neopolis - Gravataí, Gravataí	95.965	Cartório de Registro de Imóveis de Gravataí - RS	Não	N/A	Sim	Não
CP0706 CD GO AP.GOIANIA	Av. Elmar A. Cabral, S/N, Lote 01 Ao 06 - cep 74993-535 Bairro Parque Industrial, Aparecida De Goiânia	6.717	CRECI 8º Região	Não	N/A	Sim	Não
LJ0129 RJ BARRA TIJUCA G	Avenida Das Américas, 4666 - cep 22640-102 Bairro B Tijuca, Rio De Janeiro	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS1461 RC BOA VIAGEM 15	Avenida Conselheiro Aguiar Nº 1365 - cep 51011-031 Bairro B Viagem, Recife	16.862	1º Ofício de registro de Imóveis de Recife - PE	Não	N/A	Sim	Não
DS1100 BL BATISTA CAMPOS 1	Avenida Conselheiro Furtado, 1267 - cep 66035-350 Bairro B Campos, Belem	84 / 110 / 165 / 237 / 309-A / 374	2º Ofício Belém do Pará - Registro Geral	Não	N/A	Sim	Não
LJ0144 SP CH ST ANTONIO A	Avenida Roque Petroni Júnior, 1089 - cep 04707-000 Bairro Jd Acácias, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0203 POCOS DE CALDAS 1	R. Assis Figueiredo, 1131 - cep 37701-000 Bairro Centro, Pocos De Caldas	22.786	Registro de Imóveis da Comarca de Pocos de Caldas	Não	N/A	Sim	Não
LJ0206 RJ LEBLON C	Av. Afranio De Melo Franco, 290 - cep 22430-060 Bairro Leblon, Rio De Janeiro	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0769 SP JD AEROPORT O A	Avenida Washington Luis, S/N, 1 - cep 04626-911 Bairro VI Congonhas, Sao Paulo	Loja no Aeroporto de Congonhas	Loja no Aeroporto de Congonhas	Não	N/A	Sim	Não

LJ0431 SP PERDIZES C	Rua Caiubi, 1240 - cep 05010-000 Bairro Perdizes, Sao Paulo	28.481	2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Não	N/A	Sim	Não
DS1124 BL NAZARE 1	Avenida Governador José Malcher, 1764 - cep 66060-230 Bairro Nazaré, Belem	286 e 29157	Registro de Imóveis 2º Ofício - Belém do Pará	Não	N/A	Sim	Não
DS1194 BL BATISTA CAMPOS 3	Rua Dos Mundurucus, 1619 - cep 66033-716 Bairro B Campos, Belem	3.400 / 5.959 / 45.409 / 45.572	Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Belém do Pará	Não	N/A	Sim	Não
DS1193 BL UMARIZAL 4	Avenida Visconde De Souza Franco, 863 - cep 66055-005 Bairro Reduto, Belem	154	2º Ofício Belém do Pará - Registro Geral	Não	N/A	Sim	Não
LJ1032 RJ CAMPO GRANDE C	Rua Doutor Caetano De Faria Castro, 46 - cep 3052-010 Bairro Cpo Grande, Rio De Janeiro	23.263	12º Ofício de Registro de Imóveis Comarca do Rio de Janeiro	Não	N/A	Sim	Não
DS0522 SP CERQ CESAR 2	Alameda Lorena, 1488 - cep 01424-004 Bairro Jd Paulista, Sao Paulo	92.805	13º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	N/A	Sim	Não
LJ0779 RJ LEBLON E	Avenida Ataulfo De Paiva, 80 - cep 22440-033 Bairro Leblon, Rio De Janeiro	31.646	2º Ofício de Registro de Imóveis Comarca do Rio de Janeiro	Não	N/A	Sim	Não
DS1160 FT ALDEOTA 5	Avenida Santos Dumont, 3030 - cep 60150-162 Bairro Aldeota, Fortaleza	7.810	Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona Comarca de Fortaleza - CE	Não	N/A	Sim	Não
DS1240 SP BROOKLIN NOVO 3	Rua Nova York, 528 - cep 04560-001 Bairro Brooklin Paulista, Sao Paulo	264.056 / 34.753 / 72.555	15º e 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	N/A	Sim	Não
DS2009 ALPHAVILLE 3	Avenida Yojiro Takaoka, Nº 4774 - cep 06541-038 Bairro Alphaville, Santana De Parnaiba	81.074	Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0055 SP FARIA LIMA 1	Av.Reboucas, 3970 - cep 05402-600 Bairro Pinheiros, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0885 SP MOOCA D	Avenida Paes De Barros, 174 - cep 03114-000 Bairro Mooca, Sao Paulo	3.715 / 4.576	7º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0581 SP - VILA OLIMPIA	Rua Funchal, 499 - cep 04551-060 Bairro Vi Olímpia, Sao Paulo	186.071 / 186.072	4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0019 SP HIGIENOPO LIS 1	Avenida Angélica, 1397 - cep 01227-100 Bairro Higienópolis, Sao Paulo	34.188	5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
LJ0025 SP ALTO PINHEIROS A	Praça Pan-Americana, 57 - cep 05461-000 Bairro At Pinheiros, Sao Paulo	16.149	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS1341 SP PAULISTA 4	Rua Treze De Maio 1947, 1947 - cep 01327-900 Bairro B Vista, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0568 SP MOEMA 4	Avenida Jurema, 262 - cep 04090-012 Bairro Indianópolis, Sao Paulo	19.343	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
LJ0432 RJ IPANEMA C	Rua Visconde De Pirajá, 592 - cep 22410-002 Bairro Ipanema, Rio De Janeiro	84.055 / 28.759	5º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ	Não	N/A	Sim	Não
LJ1178 PASSO FUNDO C	Rua Morom, 1365 - cep 99010-031 Bairro Centro, Passo Fundo	44.717	Ofício do Registro de Imóveis de Passo Fundo - RS	Não	N/A	Sim	Não
LJ1057 SP FARIA LIMA B	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2232 - cep 01489-900 Bairro Jd Paulistano, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não



DS0183 SP FARIA LIMA 3	Av. Rebouças, 3970 - cep 05402-600 Bairro Pinheiros, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0044 SP MOEMA A	Av. Moema, 370 - cep 04077-021 Bairro Moema, Sao Paulo	115.806 / 223.711 / 223.712	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não

\* \* \* \* \*



**ANEXO II AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 208ª (DUCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RAIA DROGASIL S.A.**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEGUNDA SÉRIE**

**Cédula de Crédito Imobiliário Segunda Série – CCI Segunda Série**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo – SP, 15 de setembro de 2023.
--	--

<b>SÉRIE</b>	2ª	<b>NÚMERO</b>	002	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
--------------	----	---------------	-----	--------------------	----------

<b>1. EMITENTE</b>							
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> True Securitizadora S.A.							
<b>CNPJ:</b> 12.130.744/0001-00.							
<b>ENDEREÇO:</b> Avenida Santo Amaro, nº 48, Vila Nova Conceição.							
<b>COMPLEMENTO</b>	2º Andar, Conjunto 21 e 22.	<b>CIDADE</b>	São Paulo	<b>UF</b>	SP	<b>CEP</b>	04.506-000

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
<b>CNPJ:</b> 22.610.500/0001-88.							
<b>ENDEREÇO:</b> Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros.							
<b>COMPLEMENTO</b>	4º Andar.	<b>CIDADE</b>	São Paulo.	<b>UF</b>	SP	<b>CEP</b>	05.425-020

<b>3. DEVEDORA</b>							
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> Raia Drogasil S.A.							
<b>CNPJ:</b> 61.585.865/0001-51.							

**ENDEREÇO:** Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 3.097, Vila Butantã.

<b>COMPLEMENTO</b>	-	<b>CIDADE</b>	São Paulo	<b>UF</b>	SP	<b>CEP</b>	05.339-900
--------------------	---	---------------	-----------	-----------	----	------------	------------

#### 4. TÍTULO

“*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 3 (Três) Séries, da 8ª (Oitava) Emissão da Raia Drogasil S.A.*”, celebrado em 16 de agosto de 2023, entre a Devedora, a Emitente e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob nº 17.343.682/0001-38 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), por meio do qual foram emitidas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, integrantes da 2ª (segunda) série da 8ª (oitava) emissão, para colocação privada, da Devedora.

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 3.2 do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”).

#### 6. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

<b>DATA DE EMISSÃO</b>	15 de setembro de 2023 (“ <b>Data de Emissão das Debêntures</b> ”).
<b>PRAZO E DATA DE VENCIMENTO</b>	1.459 (mil, quatrocentos e cinquenta e nove) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de setembro de 2027 (“ <b>Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série</b> ”).
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures (“ <b>Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série</b> ”).
<b>QUANTIDADE</b>	A ser definido em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , observado que, das 700.000 (setecentas mil) Debêntures inicialmente emitidas, no mínimo 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures serão necessariamente Debêntures da Segunda Série.
<b>VALOR TOTAL DA EMISSÃO</b>	R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que, do montante total de R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) inicialmente emitido, no mínimo R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) serão necessariamente alocados nas Debêntures da Segunda Série.
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO</b>	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série não será atualizado monetariamente.  Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo



	<p>do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia over extra grupo apuradas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (<a href="http://www.b3.com.br/pt_br/">http://www.b3.com.br/pt_br/</a>) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (<i>spread</i>), a ser definida em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitada ao máximo de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para as Debêntures da Segunda Série (“<b>Remuneração das Debêntures da Segunda Série</b>”). A sobretaxa (<i>spread</i>) que remunerará as Debêntures da Segunda Série, definida nos termos acima descritos, será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, anteriormente à primeira data de integralização das Debêntures da Segunda Série e sem a necessidade de realização de assembleia geral de debenturista, de Assembleia Especial de Investidores e/ou de qualquer aprovação societária pela Devedora, pela Emitente ou pelos Titulares dos CRI, observadas as formalidades descritas na Escritura de Emissão de Debêntures.</p> <p>A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, desde a primeira data de integralização das Debêntures da Segunda Série ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente subsequente. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p><b>PAGAMENTO DO PRINCIPAL</b></p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Segunda Série e/ou de eventual resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será pago em uma única parcela na Data de Vencimento Debêntures da Segunda Série.</p>
<p><b>PAGAMENTO DOS JUROS</b></p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Segunda Série, de eventual resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Segunda Série, de eventual resgate antecipado decorrente de oferta de resgate</p>

	<p>antecipado total das Debêntures da Segunda Série ou de eventual amortização extraordinária facultativa das Debêntures da Segunda Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga nas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme dispostas na tabela abaixo, a partir da Data de Emissão das Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de março de 2024, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, até a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, de acordo com a tabela abaixo:</p> <table border="1" data-bbox="591 621 1503 1161"> <thead> <tr> <th data-bbox="591 621 789 709">Parcela</th> <th data-bbox="789 621 1503 709">Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="591 709 789 764">1ª</td> <td data-bbox="789 709 1503 764">13 de março de 2024</td> </tr> <tr> <td data-bbox="591 764 789 819">2ª</td> <td data-bbox="789 764 1503 819">12 de setembro de 2024</td> </tr> <tr> <td data-bbox="591 819 789 873">3ª</td> <td data-bbox="789 819 1503 873">13 de março de 2025</td> </tr> <tr> <td data-bbox="591 873 789 928">4ª</td> <td data-bbox="789 873 1503 928">11 de setembro de 2025</td> </tr> <tr> <td data-bbox="591 928 789 982">5ª</td> <td data-bbox="789 928 1503 982">12 de março de 2026</td> </tr> <tr> <td data-bbox="591 982 789 1037">6ª</td> <td data-bbox="789 982 1503 1037">11 de setembro de 2026</td> </tr> <tr> <td data-bbox="591 1037 789 1092">7ª</td> <td data-bbox="789 1037 1503 1092">11 de março de 2027</td> </tr> <tr> <td data-bbox="591 1092 789 1161">8ª</td> <td data-bbox="789 1092 1503 1161">Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série</td> </tr> </tbody> </table>	Parcela	Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série	1ª	13 de março de 2024	2ª	12 de setembro de 2024	3ª	13 de março de 2025	4ª	11 de setembro de 2025	5ª	12 de março de 2026	6ª	11 de setembro de 2026	7ª	11 de março de 2027	8ª	Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série
Parcela	Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série																		
1ª	13 de março de 2024																		
2ª	12 de setembro de 2024																		
3ª	13 de março de 2025																		
4ª	11 de setembro de 2025																		
5ª	12 de março de 2026																		
6ª	11 de setembro de 2026																		
7ª	11 de março de 2027																		
8ª	Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série																		
<p><b>ENCARGOS MORATÓRIOS:</b></p>	<p>Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida à Emitente, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, <b>(i)</b> à respectiva Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; <b>(ii)</b> 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; e <b>(iii)</b> multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).</p>																		
<p><b>LOCAL DE PAGAMENTO</b></p>	<p>Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>																		

**7. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA**

Não há.

## 8. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Tabela 1: Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrícula	SRI – Cartório de Registro de Imóveis	Empreendimento Destinação objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários ?	Situação do Registro	Posição habitacional ?	Está sob o regime de incorporação?
CP0043 CD SP GUARULHOS	Rua Landri Sales, nº 1070, Galpão 3, Módulo B - cep 07250-130 Bairro Fazenda Piratininga, Guarulhos	72.761	1º Registro de Imóveis de Guarulhos - SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0021 CD SP EMBU	Rua Pataxós, Nº 1.412, Lote 6 - cep 06833-073 Bairro Jardim Magali, Embu Das Artes	65.555 / 72.044 / 72.045 / 72.046 / 72.047 / 72.050 / 72.051 / 72.052 / 72.055 / 88.025 / 88.269 / 88.270	Cartório do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra/SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0046 CD RJ DUQUE DE CAXIAS	Avenida Litoranea, 2632 - cep 25056-075 Bairro Jardim Gramacho, Duque De Caxias	20.610	3º Ofício de Registro de Imóveis de Duque de Caxias - RJ	Não	N/A	Sim	Não
CP0707 CD SP RIB.PRETO	Via Anhanguera, Nº 317,5 – B1 - cep 14097-140 Bairro Recreio Anhanguera, Ribeirão Preto	126.440	2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0022 CD PR SJ DOS PINHAIS	Alameda Bom Pastor, Nº 4.000, Módulo 2, 3 E 4 - cep 83015-140 Bairro Campina, São José Dos Pinhais	69.527	1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais - PR	Não	N/A	Sim	Não
CP0027 CD BA SALVADOR	Estrada Campinas Piraja, Nº 1068 - cep 41280-117 Bairro Marechal, Salvador	23.700	Ofício de Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	N/A	Sim	Não
CP0708 CD MATO GROSSO	Rodovia Dos Imigrantes S/N - cep 78098-325 Bairro Distrito Industrial, Cuiaba	66.899 e 102.585	2º Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - MT	Não	N/A	Sim	Não
CP0709 CD PARÁ	Rodovia Br 010 294 - cep 68795-000 Bairro Benevides, Benevides	2151-2H	Cartório de Registro de Imóveis Único Ofício de Benevides	Não	N/A	Sim	Não
CP0705 CD MG CONTAGEM	Av. Apio Cardoso, 577, Galpão 2 Arm 1,2,3,4 - cep 32371-615 Bairro Cincão, Contagem	107.495	Cartório de Registro de Imóveis de Contagem - MG	Não	N/A	Sim	Não
CP0039 CD CE FORTALEZA	Rodovia Anel Viario, 4902 - cep 61935-180 Bairro Boa Esperança, Maracanaú	7.395	2º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Maracanaú - CE	Não	N/A	Sim	Não
CP0026 CD PE RECIFE	Riachão, Nº 849 - cep 54355-057 Bairro Muribeca, Jaboatão Dos Guararapes	30.725	1º Serviço Notarial de Jaboatão dos Guararapes - PE	Não	N/A	Sim	Não
CP0052 CD - PORTO ALEGRE	Rodovia Rs - 118, Nº 12701 Galpão G 4 Módulos 1 E 2 - cep 94100-420 Bairro Bairro Neopolis - Gravataí, Gravataí	95.965	Cartório de Registro de Imóveis de Gravataí - RS	Não	N/A	Sim	Não
CP0706 CD GO AP.GOIANIA	Av. Elmar A. Cabral, S/N, Lote 01 Ao 06 - cep 74993-535 Bairro Parque Industrial, Aparecida De Goiânia	6.717	CRECI 8º Região	Não	N/A	Sim	Não
LJ0129 RJ BARRA TIJUCA G	Avenida Das Américas, 4666 - cep 22640-102 Bairro B Tijuca, Rio De Janeiro	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS1461 RC BOA VIAGEM 15	Avenida Conselheiro Aguiar Nº 1365 - cep 51011-031 Bairro B Viagem, Recife	16.862	1º Ofício de registro de Imóveis de Recife - PE	Não	N/A	Sim	Não
DS1100 BL BATISTA CAMPOS 1	Avenida Conselheiro Furtado, 1267 - cep 66035-350 Bairro B Campos, Belem	84 / 110 / 165 / 237 / 309-A / 374	2º Ofício Belém do Pará - Registro Geral	Não	N/A	Sim	Não
LJ0144 SP CH ST ANTONIO A	Avenida Roque Petroni Júnior, 1089 - cep 04707-000 Bairro Jd Acácias, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0203 POCOS DE CALDAS 1	R. Assis Figueiredo, 1131 - cep 37701-000 Bairro Centro, Pocos De Caldas	22.786	Registro de Imóveis da Comarca de Poços de Caldas	Não	N/A	Sim	Não
LJ0206 RJ LEBLON C	Av. Afranio De Melo Franco, 290 - cep 22430-060 Bairro Leblon, Rio De Janeiro	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0769 SP JD AEROPORTO A	Avenida Washington Luís, S/N, 1 - cep 04626-911 Bairro VI Congonhas, Sao Paulo	Loja no Aeroporto de Congonhas	Loja no Aeroporto de Congonhas	Não	N/A	Sim	Não

LJ0431 SP PERDIZES C	Rua Caiubi, 1240 - cep 05010-000 Bairro Perdizes, Sao Paulo	28.481	2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Não	N/A	Sim	Não
DS1124 BL NAZARE 1	Avenida Governador José Malcher, 1764 - cep 66060-230 Bairro Nazaré, Belem	286 e 29157	Registro de Imóveis 2º Ofício - Belém do Pará	Não	N/A	Sim	Não
DS1194 BL BATISTA CAMPOS 3	Rua Dos Mundurucus, 1619 - cep 66033-716 Bairro B Campos, Belem	3.400 / 5.959 / 45.409 / 45.572	Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Belém do Pará	Não	N/A	Sim	Não
DS1193 BL UMARIZAL 4	Avenida Visconde De Souza Franco, 863 - cep 66055-005 Bairro Reduto, Belem	154	2º Ofício Belém do Pará - Registro Geral	Não	N/A	Sim	Não
LJ1032 RJ CAMPO GRANDE C	Rua Doutor Caetano De Faria Castro, 46 - cep 3052-010 Bairro Cpo Grande, Rio De Janeiro	23.263	12º Ofício de Registro de Imóveis Comarca do Rio de Janeiro	Não	N/A	Sim	Não
DS0522 SP CERQ CESAR 2	Alameda Lorena, 1488 - cep 01424-004 Bairro Jd Paulista, Sao Paulo	92.805	13º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	N/A	Sim	Não
LJ0779 RJ LEBLON E	Avenida Ataulfo De Paiva, 80 - cep 22440-033 Bairro Leblon, Rio De Janeiro	31.646	2º Ofício de Registro de Imóveis Comarca do Rio de Janeiro	Não	N/A	Sim	Não
DS1160 FT ALDEOTA 5	Avenida Santos Dumont, 3030 - cep 60150-162 Bairro Aldeota, Fortaleza	7.810	Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona Comarca de Fortaleza - CE	Não	N/A	Sim	Não
DS1240 SP BROOKLIN NOVO 3	Rua Nova York, 528 - cep 04560-001 Bairro Brooklin Paulista, Sao Paulo	264.056 / 34.753 / 72.555	15º e 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	N/A	Sim	Não
DS2009 ALPHAVILLE 3	Avenida Yojiro Takaoka, Nº 4774 - cep 06541-038 Bairro Alphaville, Santana De Parnaiba	81.074	Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0055 SP FARIA LIMA 1	Av.Reboucas, 3970 - cep 05402-600 Bairro Pinheiros, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0885 SP MOOCA D	Avenida Paes De Barros, 174 - cep 03114-000 Bairro Mooca, Sao Paulo	3.715 / 4.576	7º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0581 SP - VILA OLIMPIA	Rua Funchal, 499 - cep 04551-060 Bairro VI Olímpia, Sao Paulo	186.071 / 186.072	4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0019 SP HIGIENOPO LIS 1	Avenida Angélica, 1397 - cep 01227-100 Bairro Higienópolis, Sao Paulo	34.188	5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
LJ0025 SP ALTO PINHEIROS A	Praça Pan-Americana, 57 - cep 05461-000 Bairro At Pinheiros, Sao Paulo	16.149	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS1341 SP PAULISTA 4	Rua Treze De Maio 1947, 1947 - cep 01327-900 Bairro B Vista, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0568 SP MOEMA 4	Avenida Jurema, 262 - cep 04090-012 Bairro Indianópolis, Sao Paulo	19.343	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
LJ0432 RJ IPANEMA C	Rua Visconde De Pirajá, 592 - cep 22410-002 Bairro Ipanema, Rio De Janeiro	84.055 / 28.759	5º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ	Não	N/A	Sim	Não
LJ1178 PASSO FUNDO C	Rua Morom, 1365 - cep 99010-031 Bairro Centro, Passo Fundo	44.717	Ofício do Registro de Imóveis de Passo Fundo - RS	Não	N/A	Sim	Não
LJ1057 SP FARIA LIMA B	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2232 - cep 01489-900 Bairro Jd Paulistano, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0183 SP FARIA LIMA 3	Av. Rebouças, 3970 - cep 05402-600 Bairro Pinheiros, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0044 SP MOEMA A	Av. Moema, 370 - cep 04077-021 Bairro Moema, Sao Paulo	115.806 / 223.711 / 223.712	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não

**Tabela 2: Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

Empreendimento Reembolso	Endereço	Matrícula	SRI – Cartório de Registro de Imóveis	Empreendimento Reembolso objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação ?
CP0043 CD SP GUARULHOS	Rua Landri Sales, nºN 1070, Galpão 3, Modulo B - cep 07250-130 BairroFazenda Piratininga, Guarulhos	72.761	1º Registro de Imóveis de Guarulhos - SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0021 CD SP EMBU	Rua Pataxós, Nº 1.412, Lote 6 - cep 06833-073 Bairro Jardim Magali, Embu Das Artes	65.555 / 72.044 / 72.045 / 72.046 / 72.047 / 72.050 / 72.051 / 72.052 / 72.055 / 88.025 /	Cartório do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeverica da	Não	N/A	Sim	Não

		88.269 / 88.270	Serra/SP				
CP0046 CD RJ DUQUE DE CAXIAS	Avenida Litoranea, 2632 - cep 25056-075 Bairro Jardim Gramacho, Duque De Caxias	20.610	3º Ofício de Registro de Imóveis de Duque de Caxias - RJ	Não	N/A	Sim	Não
CP0707 CD SP RIB.PRETO	Via Anhanguera, Nº 317,5 – B1 - cep 14097-140 Bairro Recreio Anhanguera, Ribeirão Preto	126.440	2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0022 CD PR SJ DOS PINHAIS	Alameda Bom Pastor, Nº 4.000, Módulo 2, 3 E 4 - cep 83015-140 Bairro Campina, São José Dos Pinhais	69.527	1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais - PR	Não	N/A	Sim	Não
CP0027 CD BA SALVADOR	Estrada Campinas Piraja, Nº 1068 - cep 41280-117 Bairro Marechal, Salvador	23.700	Ofício de Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	N/A	Sim	Não
CP0708 CD MATO GROSSO	Rodovia Dos Imigrantes S/N - cep 78098-325 Bairro Distrito Industrial, Cuiaba	66.899 e 102.585	2º Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - MT	Não	N/A	Sim	Não
CP0709 CD PARÁ	Rodovia Br 010 294 - cep 68795-000 Bairro Benevides, Benevides	2151-2H	Cartório de Registro de Imóveis Único Ofício de Benevides	Não	N/A	Sim	Não
CP0705 CD MG CONTAGEM	Av. Apio Cardoso, 577, Galpão 2 Arm 1,2,3,4 - cep 32371-615 Bairro Cincão, Contagem	107.495	Cartório de Registro de Imóveis de Contagem - MG	Não	N/A	Sim	Não
CP0039 CD CE FORTALEZA	Rodovia Anel Viário, 4902 - cep 61935-180 Bairro Boa Esperança, Maracanaú	7.395	2º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Maracanaú - CE	Não	N/A	Sim	Não
CP0026 CD PE RECIFE	Riachão, Nº 849 - cep 54355-057 Bairro Muribeca, Jaboatão Dos Guararapes	30.725	1º Serviço Notarial de Jaboatão dos Guararapes - PE	Não	N/A	Sim	Não
CP0052 CD - PORTO ALEGRE	Rodovia Rs - 118, Nº 12701 Galpão G 4 Módulos 1 E 2 - cep 94100-420 Bairro Bairro Neopolis - Gravataí, Gravataí	95.965	Cartório de Registro de Imóveis de Gravataí - RS	Não	N/A	Sim	Não
CP0706 CD GO AP.GOIANIA	Av. Elmar A. Cabral, S/N, Lote 01 Ao 06 - cep 74993-535 Bairro Parque Industrial, Aparecida De Goiânia	6.717	CRECI 8º Região	Não	N/A	Sim	Não
LJ0129 RJ BARRA TIJUCA G	Avenida Das Américas, 4666 - cep 22640-102 Bairro B Tijuca, Rio De Janeiro	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS1461 RC BOA VIAGEM 15	Avenida Conselheiro Aguiar Nº 1365 - cep 51011-031 Bairro B Viagem, Recife	16.862	1º Ofício de registro de Imóveis de Recife - PE	Não	N/A	Sim	Não
DS1100 BL BATISTA CAMPOS 1	Avenida Conselheiro Furtado, 1267 - cep 66035-350 Bairro B Campos, Belem	84 / 110 / 165 / 237 / 309-A / 374	2º Ofício Belém do Pará - Registro Geral	Não	N/A	Sim	Não
LJ0144 SP CH ST ANTONIO A	Avenida Roque Petroni Júnior, 1089 - cep 04707-000 Bairro Jd Acácias, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0203 POCOS DE CALDAS 1	R. Assis Figueiredo, 1131 - cep 37701-000 Bairro Centro, Pocos De Caldas	22.786	Registro de Imóveis da Comarca de Pocos de Caldas	Não	N/A	Sim	Não
LJ0206 RJ LEBLON C	Av. Afranio De Melo Franco, 290 - cep 22430-060 Bairro Leblon, Rio De Janeiro	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0769 SP JD AEROPORT O A	Avenida Washington Luis, S/N, 1 - cep 04626-911 Bairro VI Congonhas, Sao Paulo	Loja no Aeroporto de Congonhas	Loja no Aeroporto de Congonhas	Não	N/A	Sim	Não
LJ0431 SP PERDIZES C	Rua Caiubi, 1240 - cep 05010-000 Bairro Perdizes, Sao Paulo	28.481	2º Oficial de Registro de Imóveis da	Não	N/A	Sim	Não

			Capital				
DS1124 BL NAZARE 1	Avenida Governador José Malcher, 1764 - cep 66060-230 Bairro Nazaré, Belem	286 e 29157	Registro de Imóveis 2º Ofício - Belém do Pará	Não	N/A	Sim	Não
DS1194 BL BATISTA CAMPOS 3	Rua Dos Mundurucus, 1619 - cep 66033-716 Bairro B Campos, Belem	3.400 / 5.959 / 45.409 / 45.572	Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Belém do Pará	Não	N/A	Sim	Não
DS1193 BL UMARIZAL 4	Avenida Visconde De Souza Franco, 863 - cep 66055-005 Bairro Reduto, Belem	154	2º Ofício Belém do Pará - Registro Geral	Não	N/A	Sim	Não
LJ1032 RJ CAMPO GRANDE C	Rua Doutor Caetano De Faria Castro, 46 - cep 3052-010 Bairro Cpo Grande, Rio De Janeiro	23.263	12º Ofício de Registro de Imóveis Comarca do Rio de Janeiro	Não	N/A	Sim	Não
DS0522 SP CERQ CESAR 2	Alameda Lorena, 1488 - cep 01424-004 Bairro Jd Paulista, Sao Paulo	92.805	13º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	N/A	Sim	Não
LJ0779 RJ LEBLON E	Avenida Ataulfo De Paiva, 80 - cep 22440-033 Bairro Leblon, Rio De Janeiro	31.646	2º Ofício de Registro de Imóveis Comarca do Rio de Janeiro	Não	N/A	Sim	Não
DS1160 FT ALDEOTA 5	Avenida Santos Dumont, 3030 - cep 60150-162 Bairro Aldeota, Fortaleza	7.810	Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona Comarca de Fortaleza - CE	Não	N/A	Sim	Não
DS1240 SP BROOKLIN NOVO 3	Rua Nova York, 528 - cep 04560-001 Bairro Brooklin Paulista, Sao Paulo	264.056 / 34.753 / 72.555	15º e 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	N/A	Sim	Não
DS2009 ALPHAVILLE 3	Avenida Yojiro Takaoka, Nº 4774 - cep 06541-038 Bairro Alphaville, Santana De Parnaíba	81.074	Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0055 SP FARIA LIMA 1	Av. Rebouças, 3970 - cep 05402-600 Bairro Pinheiros, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0885 SP MOOCA D	Avenida Paes De Barros, 174 - cep 03114-000 Bairro Mooca, Sao Paulo	3.715 / 4.576	7º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0581 SP - VILA OLIMPIA	Rua Funchal, 499 - cep 04551-060 Bairro VI Olímpia, Sao Paulo	186.071 / 186.072	4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0019 SP HIGIENOPO LIS 1	Avenida Angélica, 1397 - cep 01227-100 Bairro Higienópolis, Sao Paulo	34.188	5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
LJ0025 SP ALTO PINHEIROS A	Praça Pan-Americana, 57 - cep 05461-000 Bairro At Pinheiros, Sao Paulo	16.149	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS1341 SP PAULISTA 4	Rua Treze De Maio 1947, 1947 - cep 01327-900 Bairro B Vista, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0568 SP MOEMA 4	Avenida Jurema, 262 - cep 04090-012 Bairro Indianópolis, Sao Paulo	19.343	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
LJ0432 RJ IPANEMA C	Rua Visconde De Pirajá, 592 - cep 22410-002 Bairro Ipanema, Rio De Janeiro	84.055 / 28.759	5º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ	Não	N/A	Sim	Não
LJ1178 PASSO FUNDO C	Rua Morom, 1365 - cep 99010-031 Bairro Centro, Passo Fundo	44.717	Ofício do Registro de Imóveis de Passo Fundo - RS	Não	N/A	Sim	Não
LJ1057 SP FARIA LIMA B	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2232 - cep 01489-900 Bairro Jd Paulistano, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0183 SP FARIA LIMA 3	Av. Rebouças, 3970 - cep 05402-600 Bairro Pinheiros, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não





LJ0044 SP MOEMA A	Av. Moema, 370 - cep 04077-021 Bairro Moema, Sao Paulo	115.806 / 223.711 / 223.712	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não	
----------------------	--	-----------------------------------	--	-----	-----	-----	-----	--

\* \* \* \* \*



**ANEXO III AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 208ª (DUCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RAIA DROGASIL S.A.**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS TERCEIRA SÉRIE**

**Cédula de Crédito Imobiliário Terceira Série – CCI Terceira Série**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo – SP, 15 de setembro de 2023.
--	--

<b>SÉRIE</b>	3ª	<b>NÚMERO</b>	003	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
--------------	----	---------------	-----	--------------------	----------

<b>1. EMITENTE</b>							
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> True Securitizadora S.A.							
<b>CNPJ:</b> 12.130.744/0001-00.							
<b>ENDEREÇO:</b> Avenida Santo Amaro, nº 48, Vila Nova Conceição.							
<b>COMPLEMENTO</b>	2º Andar, Conjunto 21 e 22.	<b>CIDADE</b>	São Paulo	<b>UF</b>	SP	<b>CEP</b>	04.506-000

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
<b>CNPJ:</b> 22.610.500/0001-88.							
<b>ENDEREÇO:</b> Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros.							
<b>COMPLEMENTO</b>	4º Andar.	<b>CIDADE</b>	São Paulo.	<b>UF</b>	SP	<b>CEP</b>	05.425-020

<b>3. DEVEDORA</b>							
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> Raia Drogasil S.A.							

**CNPJ:** 61.585.865/0001-51.

**ENDEREÇO:** Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 3.097, Vila Butantã.

<b>COMPLEMENTO</b>	-	<b>CIDADE</b>	São Paulo	<b>UF</b>	SP	<b>CEP</b>	05.339-900
--------------------	---	---------------	-----------	-----------	----	------------	------------

#### 4. TÍTULO

“Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 3 (Três) Séries, da 8ª (Oitava) Emissão da Raia Drogasil S.A.”, celebrado em 16 de agosto de 2023, entre a Devedora, a Emitente e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob nº 17.343.682/0001-38 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”)), por meio do qual foram emitidas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, integrantes da 3ª (terceira) série da 8ª (oitava) emissão, para colocação privada, da Devedora.

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 3.2 do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural” (“**Escritura de Emissão de CCI**”).

#### 6. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

<b>DATA DE EMISSÃO</b>	15 de setembro de 2023 (“ <b>Data de Emissão das Debêntures</b> ”).
<b>PRAZO E DATA DE VENCIMENTO</b>	2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 12 de setembro de 2030 (“ <b>Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série</b> ”).
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures (“ <b>Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série</b> ”).
<b>QUANTIDADE</b>	A ser definido em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , observado que, das 700.000 (setecentas mil) Debêntures inicialmente emitidas, no mínimo 200.000 (duzentas mil) Debêntures serão necessariamente Debêntures da Terceira Série.
<b>VALOR TOTAL DA EMISSÃO</b>	R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que, do montante total de R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) inicialmente emitido, no mínimo R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) serão necessariamente alocados nas Debêntures da Terceira Série.
<b>ATUALIZAÇÃO</b>	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série não será

<p><b>MONETÁRIA REMUNERAÇÃO</b></p>	<p><b>E</b> atualizado monetariamente.</p> <p>Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia over extra grupo apuradas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (<a href="http://www.b3.com.br/pt_br/">http://www.b3.com.br/pt_br/</a>) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (<i>spread</i>), a ser definida em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitada ao máximo de 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para as Debêntures da Terceira Série (“<b>Remuneração das Debêntures da Terceira Série</b>”). A sobretaxa (<i>spread</i>) que remunerará as Debêntures da Terceira Série, definida nos termos acima descritos, será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, anteriormente à primeira data de integralização das Debêntures da Terceira Série e sem a necessidade de realização de assembleia geral de debenturista, de Assembleia Especial de Investidores e/ou de qualquer aprovação societária pela Devedora, pela Emitente ou pelos Titulares dos CRI, observadas as formalidades descritas na Escritura de Emissão de Debêntures.</p> <p>A Remuneração das Debêntures da Terceira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, desde a primeira data de integralização das Debêntures da Terceira Série ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente subsequente. A Remuneração das Debêntures da Terceira Série será calculada de acordo com a fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p><b>PAGAMENTO PRINCIPAL</b></p>	<p><b>DO</b> Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Terceira Série e/ou de eventual resgate antecipado das Debêntures da Terceira Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas consecutivas, no 6º (sexto) e no 7º (sétimo) anos, inclusive, contado da Data de Emissão, sendo a primeira amortização devida em 13 de setembro de 2029, e a última amortização na Data de Vencimento das</p>

Debêntures da Terceira Série, de acordo com a tabela abaixo:

Parcela	Datas de Amortização das Debêntures da Terceira Série	Percentual Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série
1ª	13 de setembro de 2029	<b>50,0000%</b>
2ª	Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série	<b>100,0000%</b>

**PAGAMENTO  
JUROS**

**DOS**

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Terceira Série, de eventual resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Terceira Série, de eventual resgate antecipado decorrente de oferta de resgate antecipado total das Debêntures da Terceira Série ou de eventual amortização extraordinária facultativa das Debêntures da Terceira Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures da Terceira Série será paga nas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme dispostas na tabela abaixo, a partir da Data de Emissão das Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de março de 2024, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, até a Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série, de acordo com a tabela abaixo:

Parcela	Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série
1ª	13 de março de 2024
2ª	12 de setembro de 2024
3ª	13 de março de 2025
4ª	11 de setembro de 2025
5ª	12 de março de 2026
6ª	11 de setembro de 2026
7ª	11 de março de 2027
8ª	13 de setembro de 2027
9ª	13 de março de 2028
10ª	13 de setembro de 2028
11ª	13 de março de 2029
12ª	13 de setembro de 2029
13ª	13 de março de 2030

	14 <sup>a</sup>	Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série
<b>ENCARGOS MORATÓRIOS:</b>	Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida à Emitente, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, <b>(i)</b> à respectiva Remuneração das Debêntures da Terceira Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; <b>(ii)</b> 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; e <b>(iii)</b> multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).	
<b>LOCAL DE PAGAMENTO</b>	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.	

**7. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA**

Não há.

## 8. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

**Tabela 1: Identificação dos Empreendimentos Destinação**

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrícula	SRI – Cartório de Registro de Imóveis	Empreendimento Destinação objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários ?	Situação do Registro	Posibilidade ?	Está sob o regime de incorporação?
CP0043 CD SP GUARULHOS	Rua Landri Sales, nºN 1070, Galpão 3, Modulo B - cep 07250-130 BairroFazenda Piratininga, Guarulhos	72.761	1º Registro de Imóveis de Guarulhos - SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0021 CD SP EMBU	Rua Pataxós, Nº 1.412, Lote 6 - cep 06833-073 Bairro Jardim Magali, Embu Das Artes	65.555 / 72.044 / 72.045 / 72.046 / 72.047 / 72.050 / 72.051 / 72.052 / 72.055 / 88.025 / 88.269 /88.270	Cartório do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra/SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0046 CD RJ DUQUE DE CAXIAS	Avenida Litoranea, 2632 - cep 25056-075 Bairro Jardim Gramacho, Duque De Caxias	20.610	3º Ofício de Registro de Imóveis de Duque de Caxias - RJ	Não	N/A	Sim	Não
CP0707 CD SP RIB.PRETO	Via Anhanguera, Nº 317,5 – B1 - cep 14097-140 Bairro Recreio Anhanguera, Ribeirão Preto	126.440	2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0022 CD PR SJ DOS PINHAIS	Alameda Bom Pastor, Nº 4.000, Módulo 2, 3 E 4 - cep 83015-140 Bairro Campina, São José Dos Pinhais	69.527	1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais - PR	Não	N/A	Sim	Não
CP0027 CD BA SALVADOR	Estrada Campinas Piraja, Nº 1068 - cep 41280-117 Bairro Marechal, Salvador	23.700	Ofício de Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	N/A	Sim	Não
CP0708 CD MATO GROSSO	Rodovia Dos Imigrantes S/N - cep 78098-325 Bairro Distrito Industrial, Cuiaba	66.899 e 102.585	2º Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - MT	Não	N/A	Sim	Não
CP0709 CD PARÁ	Rodovia Br 010 294 - cep 68795-000 Bairro Benevides, Benevides	2151-2H	Cartório de Registro de Imóveis Único Ofício de Benevides	Não	N/A	Sim	Não
CP0705 CD MG CONTAGEM	Av. Apio Cardoso, 577, Galpão 2 Arm 1,2,3,4 - cep 32371-615 Bairro Cincão, Contagem	107.495	Cartório de Registro de Imóveis de Contagem - MG	Não	N/A	Sim	Não
CP0039 CD CE FORTALEZA	Rodovia Anel Viário, 4902 - cep 61935-180 Bairro Boa Esperança, Maracanaú	7.395	2º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Maracanaú - CE	Não	N/A	Sim	Não
CP0026 CD PE RECIFE	Riachão, Nº 849 - cep 54355-057 Bairro Muribeca, Jaboatão Dos Guararapes - PE	30.725	1º Serviço Notarial de Jaboatão dos Guararapes - PE	Não	N/A	Sim	Não
CP0052 CD - PORTO ALEGRE	Rodovia Rs - 118, Nº 12701 Galpão G 4 Módulos 1 E 2 - cep 94100-420 Bairro Bairro Neopolis - Gravataí, Gravataí	95.965	Cartório de Registro de Imóveis de Gravataí - RS	Não	N/A	Sim	Não
CP0706 CD GO AP.GOIANIA	Av. Elmar A. Cabral, S/N, Lote 01 Ao 06 - cep 74993-535 Bairro Parque Industrial, Aparecida De Goiânia	6.717	CRECI 8º Região	Não	N/A	Sim	Não
LJ0129 RJ BARRA TIJUCA G	Avenida Das Américas, 4666 - cep 22640-102 Bairro B Tijuca, Rio De Janeiro	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS1461 RC BOA VIAGEM 15	Avenida Conselheiro Aguiar Nº 1365 - cep 51011-031 Bairro B Viagem, Recife	16.862	1º Ofício de registro de Imóveis de Recife - PE	Não	N/A	Sim	Não
DS1100 BL BATISTA CAMPOS 1	Avenida Conselheiro Furtado, 1267 - cep 66035-350 Bairro B Campos, Belem	84 / 110 / 165 / 237 / 309-A / 374	2º Ofício Belém do Pará - Registro Geral	Não	N/A	Sim	Não
LJ0144 SP CH ST ANTONIO A	Avenida Roque Petroni Júnior, 1089 - cep 04707-000 Bairro Jd Acácias, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0203 POCOS DE CALDAS 1	R. Assis Figueiredo, 1131 - cep 37701-000 Bairro Centro, Pocos De Caldas	22.786	Registro de Imóveis da Comarca de Pocos de Caldas	Não	N/A	Sim	Não
LJ0206 RJ LEBLON C	Av. Afranio De Melo Franco, 290 - cep 22430-060 Bairro Leblon, Rio De Janeiro	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não



LJ0769 SP JD AEROPORTO A	Avenida Washington Luís, S/N, 1 - cep 04626-911 Bairro VI Congonhas, Sao Paulo	Loja no Aeroporto de Congonhas	Loja no Aeroporto de Congonhas	Não	N/A	Sim	Não
LJ0431 SP PERDIZES C	Rua Caiubi, 1240 - cep 05010-000 Bairro Perdizes, Sao Paulo	28.481	2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Não	N/A	Sim	Não
DS1124 BL NAZARE 1	Avenida Governador José Malcher, 1764 - cep 66060-230 Bairro Nazaré, Belem	286 e 29157	Registro de Imóveis 2º Ofício - Belém do Pará	Não	N/A	Sim	Não
DS1194 BL BATISTA CAMPOS 3	Rua Dos Mundurucus, 1619 - cep 66033-716 Bairro B Campos, Belem	3.400 / 5.959 / 45.409 / 45.572	Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Belém do Pará	Não	N/A	Sim	Não
DS1193 BL UMARIZAL 4	Avenida Visconde De Souza Franco, 863 - cep 66055-005 Bairro Reduto, Belem	154	2º Ofício Belém do Pará - Registro Geral	Não	N/A	Sim	Não
LJ1032 RJ CAMPO GRANDE C	Rua Doutor Caetano De Faria Castro, 46 - cep 3052-010 Bairro Cpo Grande, Rio De Janeiro	23.263	12º Ofício de Registro de Imóveis Comarca do Rio de Janeiro	Não	N/A	Sim	Não
DS0522 SP CERQ CESAR 2	Alameda Lorena, 1488 - cep 01424-004 Bairro Jd Paulista, Sao Paulo	92.805	13º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	N/A	Sim	Não
LJ0779 RJ LEBLON E	Avenida Ataulfo De Paiva, 80 - cep 22440-033 Bairro Leblon, Rio De Janeiro	31.646	2º Ofício de Registro de Imóveis Comarca do Rio de Janeiro	Não	N/A	Sim	Não
DS1160 FT ALDEOTA 5	Avenida Santos Dumont, 3030 - cep 60150-162 Bairro Aldeota, Fortaleza	7.810	Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona Comarca de Fortaleza - CE	Não	N/A	Sim	Não
DS1240 SP BROOKLIN NOVO 3	Rua Nova York, 528 - cep 04560-001 Bairro Brooklin Paulista, Sao Paulo	264.056 / 34.753 / 72.555	15º e 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	N/A	Sim	Não
DS2009 ALPHAVILLE 3	Avenida Yojiro Takaoka, Nº 4774 - cep 06541-038 Bairro Alphaville, Santana De Parnaíba	81.074	Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0055 SP FARIA LIMA 1	Av.Reboucas, 3970 - cep 05402-600 Bairro Pinheiros, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0885 SP MOOCA D	Avenida Paes De Barros, 174 - cep 03114-000 Bairro Mooca, Sao Paulo	3.715 / 4.576	7º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0581 SP - VILA OLIMPIA	Rua Funchal, 499 - cep 04551-060 Bairro VI Olimpia, Sao Paulo	186.071 / 186.072	4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0019 SP HIGIENOPOLIS 1	Avenida Angélica, 1397 - cep 01227-100 Bairro Higienópolis, Sao Paulo	34.188	5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
LJ0025 SP ALTO PINHEIROS A	Praça Pan-Americana, 57 - cep 05461-000 Bairro At Pinheiros, Sao Paulo	16.149	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS1341 SP PAULISTA 4	Rua Treze De Maio 1947, 1947 - cep 01327-900 Bairro B Vista, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0568 SP MOEMA 4	Avenida Jurema, 262 - cep 04090-012 Bairro Indianópolis, Sao Paulo	19.343	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
LJ0432 RJ IPANEMA C	Rua Visconde De Pirajá, 592 - cep 22410-002 Bairro Ipanema, Rio De Janeiro	84.055 / 28.759	5º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ	Não	N/A	Sim	Não
LJ1178 PASSO FUNDO C	Rua Morom, 1365 - cep 99010-031 Bairro Centro, Passo Fundo	44.717	Ofício do Registro de Imóveis de Passo Fundo - RS	Não	N/A	Sim	Não
LJ1057 SP FARIA LIMA B	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2232 - cep 01489-900 Bairro Jd Paulistano, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0183 SP FARIA LIMA 3	Av. Rebouças, 3970 - cep 05402-600 Bairro Pinheiros, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0044 SP MOEMA A	Av. Moema, 370 - cep 04077-021 Bairro Moema, Sao Paulo	115.806 / 223.711 / 223.712	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não

**Tabela 2: Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

Empreendimento Reembolso	Endereço	Matrícula	SRI – Cartório de Registro de Imóveis	Empreendimento Reembolso objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação ?
CP0043 CD SP GUARULHOS	Rua Landri Sales, nºN 1070, Galpão 3, Modulo B - cep 07250-130 BairroFazenda Piratininga, Guarulhos	72.761	1º Registro de Imóveis de Guarulhos - SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0021 CD SP EMBU	Rua Pataxós, Nº 1.412, Lote 6 - cep 06833-073 Bairro Jardim Magali, Embu	65.555 / 72.044 / 72.045 / 72.046 / 72.047 / 72.050 / 72.051 / 72.052 /	Cartório do Oficial de Registro de Imóveis de	Não	N/A	Sim	Não

	Das Artes	72.055 / 88.025 / 88.269 / 88.270	Itapeericera da Serra/SP				
CP0046 CD RJ DUQUE DE CAXIAS	Avenida Litoranea, 2632 - cep 25056-075 Bairro Jardim Gramacho, Duque De Caxias	20.610	3º Ofício de Registro de Imóveis de Duque de Caxias - RJ	Não	N/A	Sim	Não
CP0707 CD SP RIB.PRETO	Via Anhanguera, Nº 317,5 – B1 - cep 14097-140 Bairro Recreio Anhanguera, Ribeirão Preto	126.440	2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0022 CD PR SJ DOS PINHAIS	Alameda Bom Pastor, Nº 4.000, Módulo 2, 3 E 4 - cep 83015-140 Bairro Campina, São José Dos Pinhais	69.527	1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais - PR	Não	N/A	Sim	Não
CP0027 CD BA SALVADOR	Estrada Campinas Piraja, Nº 1068 - cep 41280-117 Bairro Marechal, Salvador	23.700	Ofício de Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	N/A	Sim	Não
CP0708 CD MATO GROSSO	Rodovia Dos Imigrantes S/N - cep 78098-325 Bairro Distrito Industrial, Cuiaba	66.899 e 102.585	2º Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - MT	Não	N/A	Sim	Não
CP0709 CD PARÁ	Rodovia Br 010 294 - cep 68795-000 Bairro Benevides, Benevides	2151-2H	Cartório de Registro de Imóveis Unico Ofício de Benevides	Não	N/A	Sim	Não
CP0705 CD MG CONTAGEM	Av. Apio Cardoso, 577, Galpão 2 Arm 1,2,3,4 - cep 32371-615 Bairro Cincão, Contagem	107.495	Cartório de Registro de Imóveis de Contagem - MG	Não	N/A	Sim	Não
CP0039 CD CE FORTALEZA	Rodovia Anel Viário, 4902 - cep 61935-180 Bairro Boa Esperança, Maracanaú	7.395	2º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Maracanaú - CE	Não	N/A	Sim	Não
CP0026 CD PE RECIFE	Riachão, Nº 849 - cep 54355-057 Bairro Muribeca, Jaboatão Dos Guararapes	30.725	1º Serviço Notarial de Jaboatão dos Guararapes - PE	Não	N/A	Sim	Não
CP0052 CD - PORTO ALEGRE	Rodovia Rs - 118, Nº 12701 Galpão G 4 Módulos 1 E 2 - cep 94100-420 Bairro Bairro Neopolis - Gravataí, Gravataí	95.965	Cartório de Registro de Imóveis de Gravataí - RS	Não	N/A	Sim	Não
CP0706 CD GO AP.GOIANIA	Av. Elmar A. Cabral, S/N, Lote 01 Ao 06 - cep 74993-535 Bairro Parque Industrial, Aparecida De Goiânia	6.717	CRECI 8º Região	Não	N/A	Sim	Não
LJ0129 RJ BARRA TIJUCA G	Avenida Das Américas, 4666 - cep 22640-102 Bairro B Tijuca, Rio De Janeiro	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS1461 RC BOA VIAGEM 15	Avenida Conselheiro Aguiar Nº 1365 - cep 51011-031 Bairro B Viagem, Recife	16.862	1º Ofício de registro de Imóveis de Recife - PE	Não	N/A	Sim	Não
DS1100 BL BATISTA CAMPOS 1	Avenida Conselheiro Furtado, 1267 - cep 66035-350 Bairro B Campos, Belem	84 / 110 / 165 / 237 / 309-A / 374	2º Ofício Belém do Pará - Registro Geral	Não	N/A	Sim	Não
LJ0144 SP CH ST ANTONIO A	Avenida Roque Petroni Júnior, 1089 - cep 04707-000 Bairro Jd Acácias, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0203 POCOS DE CALDAS 1	R. Assis Figueiredo, 1131 - cep 37701-000 Bairro Centro, Pocos De Caldas	22.786	Registro de Imóveis da Comarca de Poços de Caldas	Não	N/A	Sim	Não
LJ0206 RJ LEBLON C	Av. Afranio De Melo Franco, 290 - cep 22430-060 Bairro Leblon, Rio De Janeiro	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0769 SP JD AEROPORT O A	Avenida Washington Luis, S/N, 1 - cep 04626-911 Bairro VI Congonhas, Sao Paulo	Loja no Aeroporto de Congonhas	Loja no Aeroporto de Congonhas	Não	N/A	Sim	Não
LJ0431 SP PERDIZES C	Rua Caiubi, 1240 - cep 05010-000 Bairro Perdizes, Sao Paulo	28.481	2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Não	N/A	Sim	Não
DS1124 BL	Avenida Governador	286 e 29157	Registro de	Não	N/A	Sim	Não

NAZARE 1	José Malcher, 1764 - cep 66060-230 Bairro Nazaré, Belem		Imóveis 2º Ofício - Belém do Pará				
DS1194 BL BATISTA CAMPOS 3	Rua Dos Mundurucus, 1619 - cep 66033-716 Bairro B Campos, Belem	3.400 / 5.959 / 45.409 / 45.572	Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Belém do Pará	Não	N/A	Sim	Não
DS1193 BL UMARIZAL 4	Avenida Visconde De Souza Franco, 863 - cep 66055-005 Bairro Reduto, Belem	154	2º Ofício Belém do Pará - Registro Geral	Não	N/A	Sim	Não
LJ1032 RJ CAMPO GRANDE C	Rua Doutor Caetano De Faria Castro, 46 - cep 3052-010 Bairro Cpo Grande, Rio De Janeiro	23.263	12º Ofício de Registro de Imóveis Comarca do Rio de Janeiro	Não	N/A	Sim	Não
DS0522 SP CERQ CESAR 2	Alameda Lorena, 1488 - cep 01424-004 Bairro Jd Paulista, Sao Paulo	92.805	13º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	N/A	Sim	Não
LJ0779 RJ LEBLON E	Avenida Ataulfo De Paiva, 80 - cep 22440-033 Bairro Leblon, Rio De Janeiro	31.646	2º Ofício de Registro de Imóveis Comarca do Rio de Janeiro	Não	N/A	Sim	Não
DS1160 FT ALDEOTA 5	Avenida Santos Dumont, 3030 - cep 60150-162 Bairro Aldeota, Fortaleza	7.810	Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona Comarca de Fortaleza - CE	Não	N/A	Sim	Não
DS1240 SP BROOKLIN NOVO 3	Rua Nova York, 528 - cep 04560-001 Bairro Brooklin Paulista, Sao Paulo	264.056 / 34.753 / 72.555	15º e 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	N/A	Sim	Não
DS2009 ALPHAVILLE 3	Avenida Yojiro Takaoka, Nº 4774 - cep 06541-038 Bairro Alphaville, Santana De Parnaiba	81.074	Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0055 SP FARIA LIMA 1	Av.Reboucas, 3970 - cep 05402-600 Bairro Pinheiros, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0885 SP MOOCA D	Avenida Paes De Barros, 174 - cep 03114-000 Bairro Mooca, Sao Paulo	3.715 / 4.576	7º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0581 SP - VILA OLIMPIA	Rua Funchal, 499 - cep 04551-060 Bairro VI Olimpia, Sao Paulo	186.071 / 186.072	4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0019 SP HIGIENOPOLIS 1	Avenida Angélica, 1397 - cep 01227-100 Bairro Higienópolis, Sao Paulo	34.188	5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
LJ0025 SP ALTO PINHEIROS A	Praça Pan-Americana, 57 - cep 05461-000 Bairro At Pinheiros, Sao Paulo	16.149	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS1341 SP PAULISTA 4	Rua Treze De Maio 1947, 1947 - cep 01327-900 Bairro B Vista, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0568 SP MOEMA 4	Avenida Jurema, 262 - cep 04090-012 Bairro Indianópolis, Sao Paulo	19.343	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
LJ0432 RJ IPANEMA C	Rua Visconde De Pirajá, 592 - cep 22410-002 Bairro Ipanema, Rio De Janeiro	84.055 / 28.759	5º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ	Não	N/A	Sim	Não
LJ1178 PASSO FUNDO C	Rua Morom, 1365 - cep 99010-031 Bairro Centro, Passo Fundo	44.717	Ofício do Registro de Imóveis de Passo Fundo - RS	Não	N/A	Sim	Não
LJ1057 SP FARIA LIMA B	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2232 - cep 01489-900 Bairro Jd Paulistano, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0183 SP FARIA LIMA 3	Av. Rebouças, 3970 - cep 05402-600 Bairro Pinheiros, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0044 SP MOEMA A	Av. Moema, 370 - cep 04077-021 Bairro Moema, Sao Paulo	115.806 / 223.711 / 223.712	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não



\* \* \* \* \*



**ANEXO IV AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 208ª (DUCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RAIA DROGASIL S.A.**

**DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante (“**Instituição Custodiante**”), nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural*”, por meio do qual as Cédulas de Crédito Imobiliária foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“**CCI**”), celebrado em 16 de agosto de 2023 entre a Securitizadora (conforme definida abaixo), na qualidade de emitente das CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”), **DECLARA**, para fins do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor (“**Lei 10.931**”), que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), as CCI se encontram devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 208ª (ducentésima oitava) (emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 208ª (Ducentésima Oitava) Emissão, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Raia Drogasil S.A.*”, celebrado entre a Securitizadora e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ sob nº 17.343.682/0001-38 em 16 de agosto de 2023 (“**Termo de Securitização**”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontram-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

São Paulo, 16 de agosto de 2023.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



**ANEXO V AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 208ª (DUCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RAIA DROGASIL S.A.**

**DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI**

CRI Primeira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Juros	Amortização	Incorpora juros	Taxa de Amortização ("Tai")
0					
1	16/10/23	Não	Não	Não	0,0000%
2	16/11/23	Não	Não	Não	0,0000%
3	15/12/23	Não	Não	Não	0,0000%
4	15/01/24	Não	Não	Não	0,0000%
5	15/02/24	Não	Não	Não	0,0000%
6	15/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/04/24	Não	Não	Não	0,0000%
8	15/05/24	Não	Não	Não	0,0000%
9	17/06/24	Não	Não	Não	0,0000%
10	15/07/24	Não	Não	Não	0,0000%
11	15/08/24	Não	Não	Não	0,0000%
12	16/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/10/24	Não	Não	Não	0,0000%
14	18/11/24	Não	Não	Não	0,0000%
15	16/12/24	Não	Não	Não	0,0000%
16	15/01/25	Não	Não	Não	0,0000%
17	17/02/25	Não	Não	Não	0,0000%
18	17/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/04/25	Não	Não	Não	0,0000%
20	15/05/25	Não	Não	Não	0,0000%
21	16/06/25	Não	Não	Não	0,0000%
22	15/07/25	Não	Não	Não	0,0000%
23	15/08/25	Não	Não	Não	0,0000%
24	15/09/25	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI Segunda Serie					
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Juros	Amortização	Incorpora juros	Taxa de Amortização ("Tai")
0					
1	16/10/23	Não	Não	Não	0,0000%
2	16/11/23	Não	Não	Não	0,0000%
3	15/12/23	Não	Não	Não	0,0000%
4	15/01/24	Não	Não	Não	0,0000%
5	15/02/24	Não	Não	Não	0,0000%
6	15/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%

7	15/04/24	Não	Não	Não	0,0000%
8	15/05/24	Não	Não	Não	0,0000%
9	17/06/24	Não	Não	Não	0,0000%
10	15/07/24	Não	Não	Não	0,0000%
11	15/08/24	Não	Não	Não	0,0000%
12	16/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/10/24	Não	Não	Não	0,0000%
14	18/11/24	Não	Não	Não	0,0000%
15	16/12/24	Não	Não	Não	0,0000%
16	15/01/25	Não	Não	Não	0,0000%
17	17/02/25	Não	Não	Não	0,0000%
18	17/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/04/25	Não	Não	Não	0,0000%
20	15/05/25	Não	Não	Não	0,0000%
21	16/06/25	Não	Não	Não	0,0000%
22	15/07/25	Não	Não	Não	0,0000%
23	15/08/25	Não	Não	Não	0,0000%
24	15/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
25	15/10/25	Não	Não	Não	0,0000%
26	17/11/25	Não	Não	Não	0,0000%
27	15/12/25	Não	Não	Não	0,0000%
28	15/01/26	Não	Não	Não	0,0000%
29	18/02/26	Não	Não	Não	0,0000%
30	16/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
31	15/04/26	Não	Não	Não	0,0000%
32	15/05/26	Não	Não	Não	0,0000%
33	15/06/26	Não	Não	Não	0,0000%
34	15/07/26	Não	Não	Não	0,0000%
35	17/08/26	Não	Não	Não	0,0000%
36	15/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
37	15/10/26	Não	Não	Não	0,0000%
38	16/11/26	Não	Não	Não	0,0000%
39	15/12/26	Não	Não	Não	0,0000%
40	15/01/27	Não	Não	Não	0,0000%
41	15/02/27	Não	Não	Não	0,0000%
42	15/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
43	15/04/27	Não	Não	Não	0,0000%
44	17/05/27	Não	Não	Não	0,0000%
45	15/06/27	Não	Não	Não	0,0000%
46	15/07/27	Não	Não	Não	0,0000%
47	16/08/27	Não	Não	Não	0,0000%
48	15/09/27	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI Terceira Serie					
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Juros	Amortização	Incorpora juros	Taxa de Amortização ("Tai")
0					
1	16/10/23	Não	Não	Não	0,0000%
2	16/11/23	Não	Não	Não	0,0000%



3	15/12/23	Não	Não	Não	0,0000%
4	15/01/24	Não	Não	Não	0,0000%
5	15/02/24	Não	Não	Não	0,0000%
6	15/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/04/24	Não	Não	Não	0,0000%
8	15/05/24	Não	Não	Não	0,0000%
9	17/06/24	Não	Não	Não	0,0000%
10	15/07/24	Não	Não	Não	0,0000%
11	15/08/24	Não	Não	Não	0,0000%
12	16/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/10/24	Não	Não	Não	0,0000%
14	18/11/24	Não	Não	Não	0,0000%
15	16/12/24	Não	Não	Não	0,0000%
16	15/01/25	Não	Não	Não	0,0000%
17	17/02/25	Não	Não	Não	0,0000%
18	17/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/04/25	Não	Não	Não	0,0000%
20	15/05/25	Não	Não	Não	0,0000%
21	16/06/25	Não	Não	Não	0,0000%
22	15/07/25	Não	Não	Não	0,0000%
23	15/08/25	Não	Não	Não	0,0000%
24	15/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
25	15/10/25	Não	Não	Não	0,0000%
26	17/11/25	Não	Não	Não	0,0000%
27	15/12/25	Não	Não	Não	0,0000%
28	15/01/26	Não	Não	Não	0,0000%
29	18/02/26	Não	Não	Não	0,0000%
30	16/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
31	15/04/26	Não	Não	Não	0,0000%
32	15/05/26	Não	Não	Não	0,0000%
33	15/06/26	Não	Não	Não	0,0000%
34	15/07/26	Não	Não	Não	0,0000%
35	17/08/26	Não	Não	Não	0,0000%
36	15/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
37	15/10/26	Não	Não	Não	0,0000%
38	16/11/26	Não	Não	Não	0,0000%
39	15/12/26	Não	Não	Não	0,0000%
40	15/01/27	Não	Não	Não	0,0000%
41	15/02/27	Não	Não	Não	0,0000%
42	15/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
43	15/04/27	Não	Não	Não	0,0000%
44	17/05/27	Não	Não	Não	0,0000%
45	15/06/27	Não	Não	Não	0,0000%
46	15/07/27	Não	Não	Não	0,0000%
47	16/08/27	Não	Não	Não	0,0000%
48	15/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
49	15/10/27	Não	Não	Não	0,0000%
50	16/11/27	Não	Não	Não	0,0000%
51	15/12/27	Não	Não	Não	0,0000%
52	17/01/28	Não	Não	Não	0,0000%

53	15/02/28	Não	Não	Não	0,0000%
54	15/03/28	Sim	Não	Não	0,0000%
55	17/04/28	Não	Não	Não	0,0000%
56	15/05/28	Não	Não	Não	0,0000%
57	16/06/28	Não	Não	Não	0,0000%
58	17/07/28	Não	Não	Não	0,0000%
59	15/08/28	Não	Não	Não	0,0000%
60	15/09/28	Sim	Não	Não	0,0000%
61	16/10/28	Não	Não	Não	0,0000%
62	16/11/28	Não	Não	Não	0,0000%
63	15/12/28	Não	Não	Não	0,0000%
64	15/01/29	Não	Não	Não	0,0000%
65	15/02/29	Não	Não	Não	0,0000%
66	15/03/29	Sim	Não	Não	0,0000%
67	16/04/29	Não	Não	Não	0,0000%
68	15/05/29	Não	Não	Não	0,0000%
69	15/06/29	Não	Não	Não	0,0000%
70	16/07/29	Não	Não	Não	0,0000%
71	15/08/29	Não	Não	Não	0,0000%
72	17/09/29	Sim	Sim	Não	50,0000%
73	15/10/29	Não	Não	Não	0,0000%
74	16/11/29	Não	Não	Não	0,0000%
75	17/12/29	Não	Não	Não	0,0000%
76	15/01/30	Não	Não	Não	0,0000%
77	15/02/30	Não	Não	Não	0,0000%
78	15/03/30	Sim	Não	Não	0,0000%
79	15/04/30	Não	Não	Não	0,0000%
80	15/05/30	Não	Não	Não	0,0000%
81	17/06/30	Não	Não	Não	0,0000%
82	15/07/30	Não	Não	Não	0,0000%
83	15/08/30	Não	Não	Não	0,0000%
84	16/09/30	Sim	Sim	Não	100,0000%



**ANEXO VI AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 208ª (DUCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RAIA DROGASIL S.A.**

**DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 663, na categoria S1, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 12.130.744/0001-00 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o Número de Identificação do Registro de Empresas nº 35.300.444.957 (“**Emissora**”), no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 208ª (ducentésima oitava) emissão, em três séries, da Emissora (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (Parte), 4º e 5º Andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob nº 17.298.092/0001-30, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, será instituído regime fiduciário sobre **(a)** os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI (“**Créditos Imobiliários**”); **(b)** a conta corrente nº 88194-2, agência nº 0350, no Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora (“**Conta do Patrimônio Separado**”) e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e **(c)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;
- (ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 208ª (Ducentésima Oitava) Emissão, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Raia Drogasil S.A.*”, que regula os CRI e a Emissão (“**Termo de Securitização**”);



- (iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **RAIA DROGASIL S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 3.097, Vila Butantã, CEP 05.339-900, inscrita no CNPJ sob o nº 61.585.865/0001-51 e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o Número de Identificação do Registro de Empresas 35.300.035.844, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;
- (v) as informações prestadas e a serem prestadas, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 16 de agosto de 2023.

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:



**ANEXO VII AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 208ª (DUCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RAIA DROGASIL S.A.**

### **DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Endereço: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102

Cidade / Estado: Rio de Janeiro / RJ

CNPJ nº: 17.343.682/0001-38

Representado neste ato por sua diretora estatutária: Marcelle Motta Santoro

Número do Documento de Identidade: OAB/RJ nº 185.511

CPF nº: 109.809.047-06

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 208ª (ducentésima oitava) emissão

Número da Série: 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries

Emissor: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Quantidade: 700.000 (setecentos mil)

Espécie: quirografária

Classe: N/A

Forma: nominativa e escritura

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 16 de agosto de 2023.

---

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

**ANEXO VIII AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 208ª (DUCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RAIA DROGASIL S.A.**

**Destinação dos Recursos**

**Tabela 1: Identificação dos Empreendimentos Destinação**

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrícula	SRI – Cartório de Registro de Imóveis	Empreendimento Destinação objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
CP0043 CD SP GUARULHOS	Rua Landri Sales, nº 1070, Galpão 3, Módulo B - cep 07250-130 Bairro Fazenda Piratininga, Guarulhos	72.761	1º Registro de Imóveis de Guarulhos - SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0021 CD SP EMBU	Rua Pataxós, Nº 1.412, Lote 6 - cep 06833-073 Bairro Jardim Magali, Embu Das Artes	65.555 / 72.044 / 72.045 / 72.046 / 72.047 / 72.050 / 72.051 / 72.052 / 72.055 / 88.025 / 88.269 / 88.270	Cartório do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra/SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0046 CD RJ DUQUE DE CAXIAS	Avenida Litoranea, 2632 - cep 25056-075 Bairro Jardim Gramacho, Duque De Caxias	20.610	3º Ofício de Registro de Imóveis de Duque de Caxias - RJ	Não	N/A	Sim	Não
CP0707 CD SP RIB.PRETO	Via Anhanguera, Nº 317,5 – B1 - cep 14097-140 Bairro Recreio Anhanguera, Ribeirão Preto	126.440	2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0022 CD PR SJ DOS PINHAIS	Alameda Bom Pastor, Nº 4.000, Módulo 2, 3 E 4 - cep 83015-140 Bairro Campina, São José Dos Pinhais	69.527	1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais - PR	Não	N/A	Sim	Não
CP0027 CD BA SALVADOR	Estrada Campinas Piraja, Nº 1068 - cep 41280-117 Bairro Marechal, Salvador	23.700	Ofício de Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	N/A	Sim	Não
CP0708 CD MATO GROSSO	Rodovia Dos Imigrantes S/N - cep 78098-325 Bairro Distrito Industrial, Cuiabá	66.899 e 102.585	2º Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - MT	Não	N/A	Sim	Não
CP0709 CD PARÁ	Rodovia Br 010 294 - cep 68795-000 Bairro Benevides, Benevides	2151-2H	Cartório de Registro de Imóveis Único Ofício de Benevides	Não	N/A	Sim	Não
CP0705 CD MG CONTAGEM	Av. Apio Cardoso, 577, Galpão 2 Arm 1,2,3,4 - cep 32371-615 Bairro Cincão, Contagem	107.495	Cartório de Registro de Imóveis de Contagem - MG	Não	N/A	Sim	Não
CP0039 CD CE FORTALEZA	Rodovia Anel Viário, 4902 - cep 61935-180 Bairro Boa Esperança, Maracanaú	7.395	2º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Maracanaú - CE	Não	N/A	Sim	Não
CP0026 CD PE RECIFE	Riachão, Nº 849 - cep 54355-057 Bairro Muribeca, Jaboatão Dos Guararapes	30.725	1º Serviço Notarial de Jaboatão dos Guararapes - PE	Não	N/A	Sim	Não
CP0052 CD - PORTO ALEGRE	Rodovia Rs - 118, Nº 12701 Galpão G 4 Módulos 1 E 2 - cep 94100-420 Bairro Bairro Neopolis - Gravataí,	95.965	Cartório de Registro de Imóveis de Gravataí - RS	Não	N/A	Sim	Não

	Gravatá						
CP0706 CD GO AP.GOIANIA	Av. Elmar A. Cabral, S/N, Lote 01 Ao 06 - cep 74993-535 Bairro Parque Industrial, Aparecida De Goiânia	6.717	CRECI 8º Região	Não	N/A	Sim	Não
LJ0129 RJ BARRA TIJUCA G	Avenida Das Américas, 4666 - cep 22640-102 Bairro B Tijuca, Rio De Janeiro	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS1461 RC BOA VIAGEM 15	Avenida Conselheiro Aguiar Nº 1365 - cep 51011-031 Bairro B Viagem, Recife	16.862	1º Ofício de registro de Imóveis de Recife - PE	Não	N/A	Sim	Não
DS1100 BL BATISTA CAMPOS 1	Avenida Conselheiro Furtado, 1267 - cep 66035-350 Bairro B Campos, Belem	84 / 110 / 165 / 237 / 309-A / 374	2º Ofício Belém do Pará - Registro Geral	Não	N/A	Sim	Não
LJ0144 SP CH ST ANTONIO A	Avenida Roque Petroni Júnior, 1089 - cep 04707-000 Bairro Jd Acácias, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0203 POCOS DE CALDAS 1	R. Assis Figueiredo, 1131 - cep 37701-000 Bairro Centro, Pocos De Caldas	22.786	Registro de Imóveis da Comarca de Poços de Caldas	Não	N/A	Sim	Não
LJ0206 RJ LEBLON C	Av. Afranio De Melo Franco, 290 - cep 22430-060 Bairro Leblon, Rio De Janeiro	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0769 SP JD AEROPORTO A	Avenida Washington Luís, S/N, 1 - cep 04626-911 Bairro VI Congonhas, Sao Paulo	Loja no Aeroporto de Congonhas	Loja no Aeroporto de Congonhas	Não	N/A	Sim	Não
LJ0431 SP PERDIZES C	Rua Caiubi, 1240 - cep 05010-000 Bairro Perdizes, Sao Paulo	28.481	2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Não	N/A	Sim	Não
DS1124 BL NAZARE 1	Avenida Governador José Malcher, 1764 - cep 66060-230 Bairro Nazaré, Belem	286 e 29157	Registro de Imóveis 2º Ofício - Belém do Pará	Não	N/A	Sim	Não
DS1194 BL BATISTA CAMPOS 3	Rua Dos Mundurucus, 1619 - cep 66033-716 Bairro B Campos, Belem	3.400 / 5.959 / 45.409 / 45.572	Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Belém do Pará	Não	N/A	Sim	Não
DS1193 BL UMARIZAL 4	Avenida Visconde De Souza Franco, 863 - cep 66055-005 Bairro Reduto, Belem	154	2º Ofício Belém do Pará - Registro Geral	Não	N/A	Sim	Não
LJ1032 RJ CAMPO GRANDE C	Rua Doutor Caetano De Faria Castro, 46 - cep 3052-010 Bairro Cpo Grande, Rio De Janeiro	23.263	12º Ofício de Registro de Imóveis Comarca do Rio de Janeiro	Não	N/A	Sim	Não
DS0522 SP CERQ CESAR 2	Alameda Lorena, 1488 - cep 01424-004 Bairro Jd Paulista, Sao Paulo	92.805	13º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	N/A	Sim	Não
LJ0779 RJ LEBLON E	Avenida Ataulfo De Paiva, 80 - cep 22440-033 Bairro Leblon, Rio De Janeiro	31.646	2º Ofício de Registro de Imóveis Comarca do Rio de Janeiro	Não	N/A	Sim	Não
DS1160 FT ALDEOTA 5	Avenida Santos Dumont, 3030 - cep 60150-162 Bairro Aldeota, Fortaleza	7.810	Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona Comarca de Fortaleza - CE	Não	N/A	Sim	Não
DS1240 SP BROOKLIN NOVO 3	Rua Nova York, 528 - cep 04560-001 Bairro Brooklin Paulista, Sao Paulo	264.056 / 34.753 / 72.555	15º e 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	N/A	Sim	Não
DS2009 ALPHAVILLE 3	Avenida Yojiro Takaoka, Nº 4774 - cep 06541-038 Bairro Alphaville, Santana De Parnaíba	81.074	Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0055 SP FARIA LIMA 1	Av.Reboucas, 3970 - cep 05402-600 Bairro Pinheiros, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0885 SP MOOCA D	Avenida Paes De Barros, 174 - cep 03114-000 Bairro Mooca, Sao Paulo	3.715 / 4.576	7º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0581 SP - VILA OLIMPIA	Rua Funchal, 499 - cep 04551-060 Bairro VI Olímpia, Sao Paulo	186.071 / 186.072	4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não



DS0019 SP HIGIENOPOLIS 1	Avenida Angélica, 1397 - cep 01227-100 Bairro Higienópolis, Sao Paulo	34.188	5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
LJ0025 SP ALTO PINHEIROS A	Praça Pan-Americana, 57 - cep 05461-000 Bairro At Pinheiros, Sao Paulo	16.149	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS1341 SP PAULISTA 4	Rua Treze De Maio 1947, 1947 - cep 01327-900 Bairro B Vista, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0568 SP MOEMA 4	Avenida Jurema, 262 - cep 04090- 012 Bairro Indianópolis, Sao Paulo	19.343	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
LJ0432 RJ IPANEMA C	Rua Visconde De Pirajá, 592 - cep 22410-002 Bairro Ipanema, Rio De Janeiro	84.055 / 28.759	5º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ	Não	N/A	Sim	Não
LJ1178 PASSO FUNDO C	Rua Morom, 1365 - cep 99010-031 Bairro Centro, Passo Fundo	44.717	Ofício do Registro de Imóveis de Passo Fundo - RS	Não	N/A	Sim	Não
LJ1057 SP FARIA LIMA B	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2232 - cep 01489-900 Bairro Jd Paulistano, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0183 SP FARIA LIMA 3	Av. Rebouças, 3970 - cep 05402- 600 Bairro Pinheiros, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0044 SP MOEMA A	Av. Moema, 370 - cep 04077-021 Bairro Moema, Sao Paulo	115.806 / 223.711 / 223.712	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não

**Tabela 2: Identificação dos Empreendimentos Reembolso**

Empreendimento Reembolso	Endereço	Matrícula	SRI – Cartório de Registro de Imóveis	Empreendimento Reembolso objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
CP0043 CD SP GUARULHOS	Rua Landri Sales, nº 1070, Galpão 3, Módulo B - cep 07250-130 Bairro Fazenda Piratininga, Guarulhos	72.761	1º Registro de Imóveis de Guarulhos - SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0021 CD SP EMBU	Rua Pataxós, Nº 1.412, Lote 6 - cep 06833-073 Bairro Jardim Magali, Embu Das Artes	65.555 / 72.044 / 72.045 / 72.046 / 72.047 / 72.050 / 72.051 / 72.052 / 72.055 / 88.025 / 88.269 / 88.270	Cartório do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeperica da Serra/SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0046 CD RJ DUQUE DE CAXIAS	Avenida Litoranea, 2632 - cep 25056-075 Bairro Jardim Gramacho, Duque De Caxias	20.610	3º Ofício de Registro de Imóveis de Duque de Caxias - RJ	Não	N/A	Sim	Não
CP0707 CD SP RIB.PRETO	Via Anhanguera, Nº 317,5 – B1 - cep 14097-140 Bairro Recreio Anhanguera, Ribeirão Preto	126.440	2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	N/A	Sim	Não
CP0022 CD PR SJ DOS PINHAIS	Alameda Bom Pastor, Nº 4.000, Módulo 2, 3 E 4 - cep 83015-140 Bairro Campina, São José Dos Pinhais	69.527	1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais - PR	Não	N/A	Sim	Não
CP0027 CD BA SALVADOR	Estrada Campinas Pirajá, Nº 1068 - cep 41280-117 Bairro Marechal, Salvador	23.700	Ofício de Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	N/A	Sim	Não
CP0708 CD MATO GROSSO	Rodovia Dos Imigrantes S/N - cep 78098-325 Bairro Distrito Industrial, Cuiaba	66.899 e 102.585	2º Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - MT	Não	N/A	Sim	Não
CP0709 CD PARÁ	Rodovia Br 010 294 - cep 68795-000 Bairro Benevides, Benevides	2151-2H	Cartório de Registro de Imóveis Único Ofício de Benevides	Não	N/A	Sim	Não
CP0705 CD MG CONTAGEM	Av. Apio Cardoso, 577, Galpão 2 Arm 1,2,3,4 - cep 32371-615 Bairro Cincão, Contagem	107.495	Cartório de Registro de Imóveis de Contagem - MG	Não	N/A	Sim	Não
CP0039 CD CE FORTALEZA	Rodovia Anel Viario, 4902 - cep 61935-180 Bairro Boa Esperança, Maracanaú	7.395	2º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Maracanaú - CE	Não	N/A	Sim	Não
CP0026 CD PE RECIFE	Riachão, Nº 849 - cep 54355-057 Bairro Muribeca, Jaboatão Dos Guararapes	30.725	1º Serviço Notarial de Jaboatão dos Guararapes - PE	Não	N/A	Sim	Não
CP0052 CD - PORTO ALEGRE	Rodovia Rs - 118, Nº 12701 Galpão G 4 Módulos 1 E 2 - cep 94100-420 Bairro Bairro Neopolis - Gravataí, Gravataí	95.965	Cartório de Registro de Imóveis de Gravataí - RS	Não	N/A	Sim	Não
CP0706 CD GO AP.GOIANIA	Av. Elmar A. Cabral, S/N, Lote 01 Ao 06 - cep 74993-535 Bairro Parque Industrial, Aparecida De Goiânia	6.717	CRECI 8º Região	Não	N/A	Sim	Não
LJ0129 RJ BARRA TIJUCA G	Avenida Das Américas, 4666 - cep 22640-102 Bairro B Tijuca, Rio De Janeiro	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS1461 RC BOA VIAGEM 15	Avenida Conselheiro Aguiar Nº 1365 - cep 51011-031 Bairro B Viagem, Recife	16.862	1º Ofício de registro de Imóveis de Recife - PE	Não	N/A	Sim	Não

DS1100 BL BATISTA CAMPOS 1	Avenida Conselheiro Furtado, 1267 - cep 66035-350 Bairro B Campos, Belem	84 / 110 / 165 / 237 / 309-A / 374	2º Ofício Belém do Pará - Registro Geral	Não	N/A	Sim	Não
LJ0144 SP CH ST ANTONIO A	Avenida Roque Petroni Júnior, 1089 - cep 04707-000 Bairro Jd Acácias, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0203 POCOS DE CALDAS 1	R. Assis Figueiredo, 1131 - cep 37701-000 Bairro Centro, Pocos De Caldas	22.786	Registro de Imóveis da Comarca de Poços de Caldas	Não	N/A	Sim	Não
LJ0206 RJ LEBLON C	Av. Afranio De Melo Franco, 290 - cep 22430-060 Bairro Leblon, Rio De Janeiro	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0769 SP JD AEROPORTO A	Avenida Washington Luís, S/N, 1 - cep 04626-911 Bairro VI Congonhas, Sao Paulo	Loja no Aeroporto de Congonhas	Loja no Aeroporto de Congonhas	Não	N/A	Sim	Não
LJ0431 SP PERDIZES C	Rua Caiubi, 1240 - cep 05010-000 Bairro Perdizes, Sao Paulo	28.481	2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Não	N/A	Sim	Não
DS1124 BL NAZARE 1	Avenida Governador José Malcher, 1764 - cep 66060-230 Bairro Nazaré, Belem	286 e 29157	Registro de Imóveis 2º Ofício - Belém do Pará	Não	N/A	Sim	Não
DS1194 BL BATISTA CAMPOS 3	Rua Dos Mundurucus, 1619 - cep 66033-716 Bairro B Campos, Belem	3.400 / 5.959 / 45.409 / 45.572	Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Belém do Pará	Não	N/A	Sim	Não
DS1193 BL UMARIZAL 4	Avenida Visconde De Souza Franco, 863 - cep 66055-005 Bairro Reduto, Belem	154	2º Ofício Belém do Pará - Registro Geral	Não	N/A	Sim	Não
LJ1032 RJ CAMPO GRANDE C	Rua Doutor Caetano De Faria Castro, 46 - cep 3052-010 Bairro Cpo Grande, Rio De Janeiro	23.263	12º Ofício de Registro de Imóveis Comarca do Rio de Janeiro	Não	N/A	Sim	Não
DS0522 SP CERQ CESAR 2	Alameda Lorena, 1488 - cep 01424- 004 Bairro Jd Paulista, Sao Paulo	92.805	13º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Não	N/A	Sim	Não
LJ0779 RJ LEBLON E	Avenida Ataulfo De Paiva, 80 - cep 22440-033 Bairro Leblon, Rio De Janeiro	31.646	2º Ofício de Registro de Imóveis Comarca do Rio de Janeiro	Não	N/A	Sim	Não
DS1160 FT ALDEOTA 5	Avenida Santos Dumont, 3030 - cep 60150-162 Bairro Aldeota, Fortaleza	7.810	Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona Comarca de Fortaleza - CE	Não	N/A	Sim	Não
DS1240 SP BROOKLIN NOVO 3	Rua Nova York, 528 - cep 04560- 001 Bairro Brooklin Paulista, Sao Paulo	264.056 / 34.753 / 72.555	15º e 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	N/A	Sim	Não
DS2009 ALPHAVILLE 3	Avenida Yojiro Takaoka, Nº 4774 - cep 06541-038 Bairro Alphaville, Santana De Parnaiba	81.074	Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0055 SP FARIA LIMA 1	Av.Reboucas, 3970 - cep 05402- 600 Bairro Pinheiros, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0885 SP MOOCA D	Avenida Paes De Barros, 174 - cep 03114-000 Bairro Mooca, Sao Paulo	3.715 / 4.576	7º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0581 SP - VILA OLIMPIA	Rua Funchal, 499 - cep 04551-060 Bairro VI Olímpia, Sao Paulo	186.071 / 186.072	4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS0019 SP HIGIENOPOLIS 1	Avenida Angélica, 1397 - cep 01227-100 Bairro Higienópolis, Sao Paulo	34.188	5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
LJ0025 SP ALTO PINHEIROS A	Praça Pan-Americana, 57 - cep 05461-000 Bairro At Pinheiros, Sao Paulo	16.149	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não
DS1341 SP PAULISTA 4	Rua Treze De Maio 1947, 1947 - cep 01327-900 Bairro B Vista, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0568 SP MOEMA 4	Avenida Jurema, 262 - cep 04090- 012 Bairro Indianópolis, Sao Paulo	19.343	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não



LJ0432 RJ IPANEMA C	Rua Visconde De Pirajá, 592 - cep 22410-002 Bairro Ipanema, Rio De Janeiro	84.055 / 28.759	5º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ	Não	N/A	Sim	Não
LJ1178 PASSO FUNDO C	Rua Morom, 1365 - cep 99010-031 Bairro Centro, Passo Fundo	44.717	Ofício do Registro de Imóveis de Passo Fundo - RS	Não	N/A	Sim	Não
LJ1057 SP FARIA LIMA B	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2232 - cep 01489-900 Bairro Jd Paulistano, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
DS0183 SP FARIA LIMA 3	Av. Rebouças, 3970 - cep 05402-600 Bairro Pinheiros, Sao Paulo	Loja de Shopping	Loja de Shopping	Não	N/A	Sim	Não
LJ0044 SP MOEMA A	Av. Moema, 370 - cep 04077-021 Bairro Moema, Sao Paulo	115.806 / 223.711 / 223.712	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	Não	N/A	Sim	Não

**Tabela 3: Forma de Destinação dos Recursos dos CRI nos Empreendimentos Lastro**

Empreendimento Destinação	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento total previsto por Empreendimento Destinação (R\$)	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)	Capacidade de alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante do Anexo IX abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
CP0043 CD SP GUARULHOS	Despesas com Locação	130.456.218,39	23.362.992,34	107.093.226,05	0,00	130.456.218,39	107.093.226,05	18,6366%
CP0021 CD SP EMBU	Despesas com Locação	60.504.849,55	14.263.680,37	46.241.169,18	0,00	60.504.849,55	46.241.169,18	8,6435%
CP0046 CD RJ DUQUE DE CAXIAS	Despesas com Locação	47.311.658,06	10.749.259,66	36.562.398,40	0,00	47.311.658,06	36.562.398,40	6,7588%
CP0707 CD SP RIB. PRETO	Despesas com Locação	43.507.075,06	14.861.016,15	28.646.058,91	0,00	43.507.075,06	28.646.058,91	6,2153%
CP0022 CD PR SJ DOS PINHAIS	Despesas com Locação	37.587.082,51	8.522.923,27	29.064.159,24	0,00	37.587.082,51	29.064.159,24	5,3696%
CP0027 CD BA SALVADOR	Despesas com Locação	35.112.716,85	12.923.663,89	22.189.052,96	0,00	35.112.716,85	22.189.052,96	5,0161%
CP0708 CD MATO GROSSO	Despesas com Locação	24.480.800,25	679.987,63	23.800.812,62	0,00	24.480.800,25	23.800.812,62	3,4973%
CP0709 CD PARÁ	Despesas com Locação	17.804.896,14	0,00	17.804.896,14	0,00	17.804.896,14	17.804.896,14	2,5436%
CP0705 CD MG CONTAGEM	Despesas com Locação	19.234.978,44	6.332.966,08	12.902.012,36	0,00	19.234.978,44	12.902.012,36	2,7479%
CP0039 CD CE FORTALEZA	Despesas com Locação	18.219.940,72	5.154.774,29	13.065.166,43	0,00	18.219.940,72	13.065.166,43	2,6028%
CP0026 CD PE RECIFE	Despesas com Locação	17.705.091,70	8.423.151,80	9.281.939,90	0,00	17.705.091,70	9.281.939,90	2,5293%
CP0052 CD - PORTO ALEGRE	Despesas com Locação	17.079.624,26	3.872.700,60	13.206.923,66	0,00	17.079.624,26	13.206.923,66	2,4399%
CP0706 CD GO AP. GOIANIA	Despesas com Locação	16.046.840,54	6.831.402,61	9.215.437,93	0,00	16.046.840,54	9.215.437,93	2,2924%
LJ0129 RJ BARRA TIJUCA G	Despesas com Locação	16.617.677,97	7.240.309,90	9.377.368,07	0,00	16.617.677,97	9.377.368,07	2,3740%
DS1461 RC BOA VIAGEM 15	Despesas com Locação	9.978.182,47	1.563.745,06	8.414.437,41	0,00	9.978.182,47	8.414.437,41	1,4255%
DS1100 BL BATISTA CAMPOS 1	Despesas com Locação	7.638.958,76	1.738.041,92	5.900.916,84	0,00	7.638.958,76	5.900.916,84	1,0913%
LJ0144 SP CH ST ANTONIO A	Despesas com Locação	12.774.226,66	4.470.154,43	8.304.072,23	0,00	12.774.226,66	8.304.072,23	1,8249%
DS0203 POCOS DE CALDAS 1	Despesas com Locação	6.934.191,14	1.868.359,93	5.065.831,21	0,00	6.934.191,14	5.065.831,21	0,9906%
LJ0206 RJ LEBLON C	Despesas com Locação	11.921.569,28	3.991.641,67	7.929.927,61	0,00	11.921.569,28	7.929.927,61	1,7031%
LJ0769 SP JD AEROPORTO A	Despesas com Locação	8.212.489,84	3.373.573,16	4.838.916,68	0,00	8.212.489,84	4.838.916,68	1,1732%
LJ0431 SP PERDIZES C	Despesas com Locação	5.462.012,19	1.232.965,04	4.229.047,15	0,00	5.462.012,19	4.229.047,15	0,7803%
DS1124 BL NAZARE 1	Despesas com	5.101.595,55	1.199.389,31	3.902.206,24	0,00	5.101.595,55	3.902.206,24	0,7288%

	Locação								
DS1194 BL BATISTA CAMPOS 3	Despesas com Locação	6.927.953,32	2.196.134,92	4.731.818,40	0,00	6.927.953,32	4.731.818,40	0,9897%	
DS1193 BL UMARIZAL 4	Despesas com Locação	6.801.923,43	2.086.091,12	4.715.832,31	0,00	6.801.923,43	4.715.832,31	0,9717%	
LJ1032 RJ CAMPO GRANDE C	Despesas com Locação	6.616.514,27	1.721.530,17	4.894.984,10	0,00	6.616.514,27	4.894.984,10	0,9452%	
DS0522 SP CERQ CESAR 2	Despesas com Locação	6.686.149,01	2.286.190,66	4.399.958,35	0,00	6.686.149,01	4.399.958,35	0,9552%	
LJ0779 RJ LEBLON E	Despesas com Locação	6.573.161,73	2.621.310,93	3.951.850,80	0,00	6.573.161,73	3.951.850,80	0,9390%	
DS1160 FT ALDEOTA 5	Despesas com Locação	5.007.957,41	1.565.692,85	3.442.264,56	0,00	5.007.957,41	3.442.264,56	0,7154%	
DS1240 SP BROOKLIN NOVO 3	Despesas com Locação	5.983.269,21	1.813.297,81	4.169.971,40	0,00	5.983.269,21	4.169.971,40	0,8548%	
DS2009 ALPHAVILLE 3	Despesas com Locação	6.415.609,70	1.111.894,63	5.303.715,07	0,00	6.415.609,70	5.303.715,07	0,9165%	
DS0055 SP FARIA LIMA 1	Despesas com Locação	10.794.528,83	3.083.378,40	7.711.150,43	0,00	10.794.528,83	7.711.150,43	1,5421%	
LJ0885 SP MOOCA D	Despesas com Locação	3.774.925,15	1.085.306,93	2.689.618,22	0,00	3.774.925,15	2.689.618,22	0,5393%	
DS0581 SP - VILA OLIMPIA	Despesas com Locação	6.962.273,81	1.905.845,90	5.056.427,91	0,00	6.962.273,81	5.056.427,91	0,9946%	
DS0019 SP HIGIENOPOLIS 1	Despesas com Locação	5.864.581,59	2.139.561,17	3.725.020,42	0,00	5.864.581,59	3.725.020,42	0,8378%	
LJ0025 SP ALTO PINHEIROS A	Despesas com Locação	6.255.433,62	4.068.701,80	2.186.731,82	0,00	6.255.433,62	2.186.731,82	0,8936%	
DS1341 SP PAULISTA 4	Despesas com Locação	7.922.555,42	2.779.616,82	5.142.938,60	0,00	7.922.555,42	5.142.938,60	1,1318%	
DS0568 SP MOEMA 4	Despesas com Locação	4.547.706,80	1.399.161,66	3.148.545,14	0,00	4.547.706,80	3.148.545,14	0,6497%	
LJ0432 RJ IPANEMA C	Despesas com Locação	4.469.032,07	1.622.707,66	2.846.324,41	0,00	4.469.032,07	2.846.324,41	0,6384%	
LJ1178 PASSO FUNDO C	Despesas com Locação	4.686.149,90	1.131.549,78	3.554.600,12	0,00	4.686.149,90	3.554.600,12	0,6694%	
LJ1057 SP FARIA LIMA B	Despesas com Locação	8.661.044,08	5.867.431,61	2.793.612,47	0,00	8.661.044,08	2.793.612,47	1,2373%	
DS0183 SP FARIA LIMA 3	Despesas com Locação	10.229.947,39	2.808.543,58	7.421.403,81	0,00	10.229.947,39	7.421.403,81	1,4614%	
LJ0044 SP MOEMA A	Despesas com Locação	5.126.606,93	1.398.117,74	3.728.489,19	0,00	5.126.606,93	3.728.489,19	0,7324%	
		<b>700.000.000,00</b>	<b>187.348.765,25</b>	<b>512.651.234,75</b>	<b>0,00</b>	<b>700.000.000,00</b>	<b>512.651.234,75</b>	<b>100,00%</b>	

(\*) As porcentagens foram calculadas com base no valor total da emissão dos CRI, qual seja, R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), lastreada em créditos imobiliários representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografia, em 3 (três) séries, integrantes da 8ª (oitava) emissão, para colocação privada, da Raia Drogasil S.A.

Empreendimento Reembolso	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos dos CRI a serem alocados em cada Empreendimento Reembolso (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI dividido por Empreendimento Reembolso (%) (*)
CP0043 CD SP GUARULHOS	Despesas com Locação	23.362.992,34	12,4703%
CP0021 CD SP EMBU	Despesas com Locação	14.263.680,37	7,6134%
CP0046 CD RJ DUQUE DE CAXIAS	Despesas com Locação	10.749.259,66	5,7376%
CP0707 CD SP RIB.PRETO	Despesas com Locação	14.861.016,15	7,9323%
CP0022 CD PR SJ DOS PINHAIS	Despesas com Locação	8.522.923,27	4,5492%
CP0027 CD BA SALVADOR	Despesas com Locação	12.923.663,89	6,8982%
CP0708 CD MATO GROSSO	Despesas com Locação	679.987,63	0,3630%
CP0709 CD PARÁ	Despesas com Locação	0,00	0,0000%
CP0705 CD MG CONTAGEM	Despesas com Locação	6.332.966,08	3,3803%
CP0039 CD CE FORTALEZA	Despesas com Locação	5.154.774,29	2,7514%
CP0026 CD PE RECIFE	Despesas com Locação	8.423.151,80	4,4960%
CP0052 CD - PORTO ALEGRE	Despesas com Locação	3.872.700,60	2,0671%
CP0706 CD GO AP.GOIANIA	Despesas com Locação	6.831.402,61	3,6464%
LJ0129 RJ BARRA TIJUCA G	Despesas com Locação	7.240.309,90	3,8646%
DS1461 RC BOA VIAGEM 15	Despesas com Locação	1.563.745,06	0,8347%
DS1100 BL BATISTA CAMPOS 1	Despesas com Locação	1.738.041,92	0,9277%
LJ0144 SP CH ST ANTONIO A	Despesas com Locação	4.470.154,43	2,3860%
DS0203 POCOS DE CALDAS 1	Despesas com Locação	1.868.359,93	0,9973%
LJ0206 RJ LEBLON C	Despesas com Locação	3.991.641,67	2,1306%
LJ0769 SP JD AEROPORTO A	Despesas com Locação	3.373.573,16	1,8007%
LJ0431 SP PERDIZES C	Despesas com Locação	1.232.965,04	0,6581%
DS1124 BL NAZARE 1	Despesas com Locação	1.199.389,31	0,6402%
DS1194 BL BATISTA CAMPOS 3	Despesas com Locação	2.196.134,92	1,1722%
DS1193 BL UMARIZAL 4	Despesas com Locação	2.086.091,12	1,1135%
LJ1032 RJ CAMPO GRANDE C	Despesas com Locação	1.721.530,17	0,9189%
DS0522 SP CERQ CESAR 2	Despesas com Locação	2.286.190,66	1,2203%
LJ0779 RJ LEBLON E	Despesas com Locação	2.621.310,93	1,3992%
DS1160 FT ALDEOTA 5	Despesas com Locação	1.565.692,85	0,8357%
DS1240 SP BROOKLIN NOVO 3	Despesas com Locação	1.813.297,81	0,9679%
DS2009 ALPHAVILLE 3	Despesas com Locação	1.111.894,63	0,5935%
DS0055 SP FARIA LIMA 1	Despesas com Locação	3.083.378,40	1,6458%
LJ0885 SP MOOCA D	Despesas com Locação	1.085.306,93	0,5793%





DS0581 SP - VILA OLIMPIA	Despesas com Locação	1.905.845,90	1,0173%
DS0019 SP HIGIENOPOLIS 1	Despesas com Locação	2.139.561,17	1,1420%
LJ0025 SP ALTO PINHEIROS A	Despesas com Locação	4.068.701,80	2,1717%
DS1341 SP PAULISTA 4	Despesas com Locação	2.779.616,82	1,4837%
DS0568 SP MOEMA 4	Despesas com Locação	1.399.161,66	0,7468%
LJ0432 RJ IPANEMA C	Despesas com Locação	1.622.707,66	0,8661%
LJ1178 PASSO FUNDO C	Despesas com Locação	1.131.549,78	0,6040%
LJ1057 SP FARIA LIMA B	Despesas com Locação	5.867.431,61	3,1318%
DS0183 SP FARIA LIMA 3	Despesas com Locação	2.808.543,58	1,4991%
LJ0044 SP MOEMA A	Despesas com Locação	1.398.117,74	0,7463%
		<b>187.348.765,25</b>	<b>100,0000%</b>

(\*) As porcentagens foram calculadas com base no valor total da emissão dos CRI, qual seja, R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), lastreada em créditos imobiliários representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 3 (três) séries, integrantes da 8ª (oitava) emissão, para colocação privada, da Raia Drogasil S.A.

**Tabela 4: Contratos de Locação**

Empreendimento Lastro	Data do Contrato de Locação	Partes	Prazo	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Contrato de Locação averbado no RGI competente?	Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral	Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação)
CP0043 CD SP GUARULHOS	01/09/2019 a 01/04/2034	REC GUARULHOS S.A ENTERPRISE NEGOCIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	15	Rua Landri Sales, nºN 1070, Galpão 3, Modulo B - cep 07250-130 Fazenda Piratininga, Guarulhos	72761 - 1º Registro de Imóveis de Guarulhos - SP	n/a	324.507.109,24	130.456.218,39
CP0021 CD SP EMBU	28/02/2011 a 28/02/2031	ARTES DO BRASIL PROJ. IMOB. LTDA	20	Rua Pataxós, Nº 1.412, Lote 6 - cep 06833-073 Bairro Jardim Magali, Embu Das Artes	65.555 / 72.044 / 72.045 / 72.046 / 72.047 / 72.050 / 72.051 / 72.052 / 72.055 / 88.025 / 88.269 / 88.270 - Cartório do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeerica da Serra/SP	n/a	149.872.957,02	60.504.849,55
CP0046 CD RJ DUQUE DE CAXIAS	01/03/2019 a 01/03/2032	PROLOGIS BRAZIL LOGISTICS VENTURE FUNDO	13	Avenida Litoranea, 2632 - cep 25056-075 Bairro Jardim Gramacho, Duque De Caxias	20610 - 3º Ofício de Registro de Imóveis de Duque de Caxias - RJ	n/a	77.511.492,11	47.311.658,06
CP0707 CD SP RIB.PRETO	01/09/2012 a 31/08/2027	CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA	15	Via Anhanguera, Nº 317,5 – B1 - cep 14097-140 Bairro Recreio Anhanguera, Ribeirão Preto	126440 - 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	n/a	124.026.520,77	43.507.075,06
CP0022 CD PR SJ DOS PINHAIS	18/06/2010 a 01/09/2030	PORTO FELIZ PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS AMRB ADMINISTRADORA E INCORPORADORA	20	Alameda Bom Pastor, Nº 4.000, Módulo 2, 3 E 4 - cep 83015-140 Bairro Campina, São José Dos Pinhais	69527 - 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais - PR	n/a	94.054.306,68	37.587.082,51
CP0027 CD BA SALVADOR	15/12/2016 a 31/05/2027	MJA LOGÍSTICA S/A	10	Estrada Campinas Piraja, Nº 1068 - cep 41280-117 Bairro Marechal, Salvador	23700 - Ofício de Registro de Imóveis Salvador - BA	n/a	73.034.955,72	35.112.716,85
CP0708 CD MATO GROSSO	30/06/2022 a 27/04/2035	MULTIPLA LOG S/A	13	Rodovia Dos Imigrantes S/N - cep 78098-325 Bairro Distrito Industrial, Cuiabá	66.899 e 102.585 - 2º Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - MT	n/a	49.766.594,43	24.480.800,25
CP0709 CD PARÁ	01/12/2022 a 01/12/2032	PARK NORTE BELEM LTDA	10	Rodovia Br 010 294 - cep 68795-000 Bairro Benevides, Benevides	2151-2H - Cartório de Registro de Imóveis Único Ofício de Benevides	n/a	29.034.768,51	17.804.896,14
CP0705 CD MG CONTAGEM	30/06/2010 a 01/10/2027	REPOL INVEST LTDA REALIZA INVEST LTDA	17	Av. Apio Cardoso, 577, Galpão 2 Arm 1,2,3,4 - cep 32371-615 Bairro Cincão, Contagem	107495 - Cartório de Registro de Imóveis de Contagem - MG	n/a	61.704.100,39	19.234.978,44
CP0039 CD CE FORTALEZA	18/06/2018 a 18/06/2028	CONSORCIO LOG MARACANAU	10	Rodovia Anel Viário, 4902 - cep 61935-180 Bairro Boa Esperança, Maracanaú	7395 - 2º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Maracanaú - CE	n/a	31.223.731,35	18.219.940,72
CP0026 CD PE RECIFE	20/11/2015 a 19/11/2025	GLC EMPREENDIMENTOS LTDA	10	Riachão, Nº 849 - cep 54355-057 Bairro Muribeca, Jaboatão Dos Guararapes	30725 - 1º Serviço Notarial de Jaboatão dos Guararapes - PE	n/a	47.638.045,33	17.705.091,70
CP0052 CD - PORTO ALEGRE	01/07/2020 a 01/07/2030	REC GRAVATAI S.A.	10	Rodovia Rs - 118, Nº 12701 Galpão G 4 Módulos 1 E 2 - cep 94100-420 Bairro Bairro Neópolis - Gravataí, Gravataí	95965 - Cartório de Registro de Imóveis de Gravataí - RS	n/a	22.151.110,70	17.079.624,26
CP0706 CD GO AP.GOIANIA	01/05/2011 a 01/05/2026	TRANZILOG OPERADORA LOGISTICA LTDA OAZ PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA	15	Av. Elmar A. Cabral, S/N, Lote 01 Ao 06 - cep 74993-535 Bairro Parque Industrial, Aparecida De Goiânia	6717 - CRECI 8º Região	n/a	58.056.588,93	16.046.840,54
LJ0129 RJ BARRA TIJUCAG	01/04/2013 a 16/10/2026	MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS	14	Avenida Das Américas, 4666 - cep 22640-102 Bairro B Tijuca, Rio De Janeiro	Loja de Shopping - Loja de Shopping	n/a	34.055.565,94	16.617.677,97
DS1461 RC BOA VIAGEM 15	26/07/2021 a 26/07/2031	VALE DO AVE EMPREENDIMENTOS LTDA	10	Avenida Conselheiro Aguiar Nº 1365 - cep 51011-031 Bairro B Viagem, Recife	16862 - 1º Ofício de registro de Imóveis de Recife - PE	n/a	13.717.820,13	9.978.182,47
DS1100 BL BATISTA CAMPOS 1	01/11/2017 a 01/11/2032	EVANDRO LIEGE CHUQUIA MUTRAN EDNA MARIA NOBRE MUTRAN	15	Avenida Conselheiro Furtado, 1267 - cep 66035-350 Bairro B Campos, Belem	84 / 110 / 165 / 237 / 309-A / 374 - 2º Ofício Belém do Pará - Registro Geral	n/a	19.461.426,26	7.638.958,76
LJ0144 SP CH ST ANTONIO A	24/01/2018 a 23/01/2028	MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS FUNDAÇÃO DOS	10	Avenida Roque Petroni Júnior, 1089 - cep 04707-000 Bairro Jd Acácias, Sao Paulo	Loja de Shopping - Loja de Shopping	n/a	8.667.489,82	12.774.226,66

		ECONOMIÁRIOS							
DS0203 POCOS DE CALDAS 1	01/03/2009 a 01/03/2029	JOSÉ ROBERTO BORGHETTI	20	R. Assis Figueiredo, 1131 - cep 37701-000 Bairro Centro, Pocos De Caldas	22786 - Registro de Imóveis da Comarca de Poços de Caldas	n/a	28.609.991,11	6.934.191,14	
LJ0206 RJ LEBLON C	01/01/2008 a 31/12/2027	SHL PARTICIPACOES S A ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL LTDA	20	Av. Afranio De Melo Franco, 290 - cep 22430-060 Bairro Leblon, Rio De Janeiro	Loja de Shopping - Loja de Shopping	n/a	30.466.512,97	11.921.569,28	
LJ0769 SP JD AEROPORTO A	22/08/2016 a 21/08/2026	EMPRESA BRASILEIRA DE INFRA-ESTRUTURA	10	Avenida Washington Luis, S/N, 1 - cep 04626-911 Bairro Vi Congonhas, Sao Paulo	Loja no Aeroporto de Congonhas - Loja no Aeroporto de Congonhas	n/a	18.079.605,96	8.212.489,84	
LJ0431 SP PERDIZES C	01/12/2011 a 01/12/2041	JOSE MARIA MONTEIRO NETO ANTONIO MONTEIRO	30	Rua Caiubi, 1240 - cep 05010-000 Bairro Perdizes, Sao Paulo	28481 - 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	n/a	27.642.431,64	5.462.012,19	
DS1124 BL NAZARE 1	13/03/2020 a 13/03/2030	ARMANDO CESAR PIMENTEL DE MOURA PALHA	10	Avenida Governador José Malcher, 1764 - cep 66060-230 Bairro Nazaré, Belem	286 e 29157 - Registro de Imóveis 2º Ofício - Belém do Pará	n/a	9.292.538,35	5.101.595,55	
DS1194 BL BATISTA CAMPOS 3	01/07/2018 a 30/06/2028	AGL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	10	Rua Dos Mundurucus, 1619 - cep 66033-716 Bairro B Campos, Belem	3.400 / 5.959 / 45.409 / 45.572 - Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Belém do Pará	n/a	11.305.220,07	6.927.953,32	
DS1193 BL UMARIZAL 4	01/07/2018 a 30/06/2028	AGL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	10	Avenida Visconde De Souza Franco, 863 - cep 66055-005 Bairro Reduto, Belem	154 - 2º Ofício Belém do Pará - Registro Geral	n/a	11.267.026,23	6.801.923,43	
LJ1032 RJ CAMPO GRANDE C	03/05/2019 a 02/05/2029	AJB E FILHOS ADMINISTRACAO DE IMOVEIS	10	Rua Doutor Caetano De Faria Castro, 46 - cep 3052-010 Bairro Cpo Grande, Rio De Janeiro	23263 - 12º Ofício de Registro de Imóveis Comarca do Rio de Janeiro	n/a	9.830.625,24	6.616.514,27	
DS0522 SP CERQ CESAR 2	01/11/2012 a 31/10/2027	ZIDANE IMOBILIARIA COMERCIAL	15	Alameda Lorena, 1488 - cep 01424-004 Bairro Jd Paulista, Sao Paulo	92805 - 13º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	n/a	18.288.137,51	6.686.149,01	
LJ0779 RJ LEBLON E	01/10/2016 a 30/09/2026	GDL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS	10	Avenida Ataulfo De Paiva, 80 - cep 22440-033 Bairro Leblon, Rio De Janeiro	31646 - 2º Ofício de Registro de Imóveis Comarca do Rio de Janeiro	n/a	14.796.494,11	6.573.161,73	
DS1160 FT ALDEOTA 5	01/08/2018 a 31/07/2028	MLRJ IMOBILIARIA S.A.	10	Avenida Santos Dumont, 3030 - cep 60150-162 Bairro Aldeota, Fortaleza	7810 - Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona Comarca de Fortaleza - CE	n/a	8.084.835,34	5.007.957,41	
DS1240 SP BROOKLIN NOVO 3	01/09/2018 a 31/08/2028	LMV NEGOCIOS E PARTICIPACOES LAICAO HOLDING LTDA	10	Rua Nova York, 528 - cep 04560-001 Bairro Brooklin Paulista, Sao Paulo	264.056 / 34.753 / 72.555 - 15º e 11º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo	n/a	9.198.789,07	5.983.269,21	
DS2009 ALPHAVILLE 3	05/09/2022 a 05/09/2027	ARCAN EVENTOS E CONSULTORIA LTDA	5	Avenida Yojiro Takaoka, N° 4774 - cep 06541-038 Bairro Alphaville, Santana De Parnaiba	81074 - Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP	n/a	7.304.000,00	6.415.609,70	
DS0055 SP FARIA LIMA 1	01/10/2008 a 30/09/2028	CONDOMÍNIO CIVIL ELDORADO CONDOMÍNIO CIVIL ELDORADO	20	Av.Reboucas, 3970 - cep 05402-600 Bairro Pinheiros, Sao Paulo	Loja de Shopping - Loja de Shopping	n/a	20.531.329,75	10.794.528,83	
LJ0885 SP MOOCA D	26/08/2019 a 26/08/2029	ESPOLIO DE ISAUARA DIREITO FERREIRA CIBELE FATIMA FERREIRA DOS SANTOS ZUPPO CARLOS JOSE FERREIRA DOS SANTOS MARCIA BERNARDES PEREIRA ESPOLIO DE HELENICE ZAFALON FERREIRA	10	Avenida Paes De Barros, 174 - cep 03114-000 Bairro Mooca, Sao Paulo	3.715 / 4.576 - 7º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	n/a	7.071.817,13	3.774.925,15	
DS0581 SP - VILA OLIMPIA	08/05/2014 a 03/01/2029	RCG ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES	15	Rua Funchal, 499 - cep 04551-060 Bairro Vi Olimpia, Sao Paulo	186.071 / 186.072 - 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	n/a	13.797.727,37	6.962.273,81	
DS0019 SP HIGIENOPOLIS 1	01/10/1996 a 30/09/2026	JRHX EMPREENDIMENTOS LTDA	30	Avenida Angélica, 1397 - cep 01227-100 Bairro Higienópolis, Sao Paulo	34188 - 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	n/a	39.951.970,65	5.864.581,59	
LJ0025 SP ALTO PINHEIROS A	01/05/2002 a 30/09/2024	TAMBAU IMOVEIS E PARTICIPACOES	22	Praça Pan-Americana, 57 - cep 05461-000 Bairro At Pinheiros, Sao Paulo	16149 - 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	n/a	49.372.056,99	6.255.433,62	
DS1341 SP PAULISTA 4	01/07/2017 a 30/06/2027	BRASCADM GESTAO LTDA	10	Rua Treze De Maio 1947, 1947 - cep 01327-900 Bairro B Vista, Sao Paulo	Loja de Shopping - Loja de Shopping	n/a	11.456.189,34	7.922.555,42	
DS0568 SP MOEMA 4	15/02/2014 a 12/02/2029	BRUNO HANNUD ADRIANA ABDALLA HANNUH RIZKALLAH GEORGIA ABDALLA HANNUH MILENA ABDALLA HANNUH	15	Avenida Jurema, 262 - cep 04090-012 Bairro Indianópolis, Sao Paulo	19343 - 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	n/a	12.777.329,68	4.547.706,80	



LJ0432 RJ IPANEMA C	01/12/2011 a 30/11/2026	LUIZ CARLOS SCHMIDT RITTER LUIZ CARLOS SCHMIDT RITTER	15	Rua Visconde De Pirajá, 592 - cep 22410-002 Bairro Ipanema, Rio De Janeiro	84.055 / 28.759 - 5º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ	n/a	15.436.258,99	4.469.032,07
LJ1178 PASSO FUNDO C	01/09/2020 a 01/09/2030	DOLI MARIA DALVIT & CIA LTDA	10	Rua Morom, 1365 - cep 99010-031 Bairro Centro, Passo Fundo	44.717 - Ofício do Registro de Imóveis de Passo Fundo - R	n/a	5.794.964,38	4.686.149,90
LJ1057 SP FARIA LIMA B	16/08/2019 a 15/08/2024	CONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI	5	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2232 - cep 01489-900 Bairro Jd Paulistano, Sao Paulo	Loja de Shopping - Loja de Shopping	n/a	11.100.763,45	8.661.044,08
DS0183 SP FARIA LIMA 3	01/10/2008 a 30/09/2028	CONDOMÍNIO CIVIL ELDORADO CONDOMÍNIO CIVIL ELDORADO	20	Av. Rebouças, 3970 - cep 05402-600 Bairro Pinheiros, Sao Paulo	Loja de Shopping - Loja de Shopping	n/a	18.267.520,69	10.229.947,39
LJ0044 SP MOEMA A	01/02/1999 a 01/02/2029	LAYLA ESPER NOUMAN FARIDE ESPER OLIVEIRA JAMILDA ESPER GONÇALVES MARIA ESPER VERA ALICE JAHR DE SIQUEIRA GARCIA	30	Av. Moema, 370 - cep 04077-021 Bairro Moema, Sao Paulo	115.806 / 223.711 / 223.712 - 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP	n/a	30.169.609,43	5.126.606,93
							<b>1.658.378.328,77</b>	<b>700.000.000,00</b>





DS1100 BL BATISTA CAMPOS 1	Despesas com Locação	0,00	421.494,06	421.494,06	421.494,06	421.494,06	421.494,06	421.494,06	421.494,06	421.494,06	421.494,06	421.494,06	421.494,06	421.494,06	421.494,06	421.494,06
LJ0144 SP CH ST ANTONIO A	Despesas com Locação	0,00	593.148,02	593.148,02	593.148,02	593.148,02	593.148,02	593.148,02	593.148,02	593.148,02	593.148,02	593.148,02	593.148,02	593.148,02	593.148,02	593.148,02
DS0203 POCOS DE CALDAS 1	Despesas com Locação	0,00	361.845,09	361.845,09	361.845,09	361.845,09	361.845,09	361.845,09	361.845,09	361.845,09	361.845,09	361.845,09	361.845,09	361.845,09	361.845,09	361.845,09
LJ0206 RJ LEBLON C	Despesas com Locação	0,00	566.423,40	566.423,40	566.423,40	566.423,40	566.423,40	566.423,40	566.423,40	566.423,40	566.423,40	566.423,40	566.423,40	566.423,40	566.423,40	566.423,40
LJ0769 SP JD AEROPORTO A	Despesas com Locação	0,00	345.636,91	345.636,91	345.636,91	345.636,91	345.636,91	345.636,91	345.636,91	345.636,91	345.636,91	345.636,91	345.636,91	345.636,91	345.636,91	345.636,91
LJ0431 SP PERDIZES C	Despesas com Locação	0,00	302.074,80	302.074,80	302.074,80	302.074,80	302.074,80	302.074,80	302.074,80	302.074,80	302.074,80	302.074,80	302.074,80	302.074,80	302.074,80	302.074,80
DS1124 BL NAZARE 1	Despesas com Locação	0,00	278.729,02	278.729,02	278.729,02	278.729,02	278.729,02	278.729,02	278.729,02	278.729,02	278.729,02	278.729,02	278.729,02	278.729,02	278.729,02	278.729,02
DS1194 BL BATISTA CAMPOS 3	Despesas com Locação	0,00	337.987,03	337.987,03	337.987,03	337.987,03	337.987,03	337.987,03	337.987,03	337.987,03	337.987,03	337.987,03	337.987,03	337.987,03	337.987,03	337.987,03
DS1193 BL UMARIZAL 4	Despesas com Locação	0,00	336.845,16	336.845,16	336.845,16	336.845,16	336.845,16	336.845,16	336.845,16	336.845,16	336.845,16	336.845,16	336.845,16	336.845,16	336.845,16	336.845,16
LJ1032 RJ CAMPO GRANDE C	Despesas com Locação	0,00	349.641,72	349.641,72	349.641,72	349.641,72	349.641,72	349.641,72	349.641,72	349.641,72	349.641,72	349.641,72	349.641,72	349.641,72	349.641,72	349.641,72
DS0522 SP CERQ CESAR 2	Despesas com Locação	0,00	314.282,74	314.282,74	314.282,74	314.282,74	314.282,74	314.282,74	314.282,74	314.282,74	314.282,74	314.282,74	314.282,74	314.282,74	314.282,74	314.282,74
LJ0779 RJ LEBLON E	Despesas com Locação	0,00	282.275,06	282.275,06	282.275,06	282.275,06	282.275,06	282.275,06	282.275,06	282.275,06	282.275,06	282.275,06	282.275,06	282.275,06	282.275,06	282.275,06
DS1160 FT ALDEOTA 5	Despesas com Locação	0,00	245.876,04	245.876,04	245.876,04	245.876,04	245.876,04	245.876,04	245.876,04	245.876,04	245.876,04	245.876,04	245.876,04	245.876,04	245.876,04	245.876,04
DS1240 SP BROOKLIN NOVO 3	Despesas com Locação	0,00	297.855,10	297.855,10	297.855,10	297.855,10	297.855,10	297.855,10	297.855,10	297.855,10	297.855,10	297.855,10	297.855,10	297.855,10	297.855,10	297.855,10
DS2009 ALPHAVILLE 3	Despesas com Locação	0,00	378.836,79	378.836,79	378.836,79	378.836,79	378.836,79	378.836,79	378.836,79	378.836,79	378.836,79	378.836,79	378.836,79	378.836,79	378.836,79	378.836,79
DS0055 SP FARIA LIMA 1	Despesas com Locação	0,00	550.796,46	550.796,46	550.796,46	550.796,46	550.796,46	550.796,46	550.796,46	550.796,46	550.796,46	550.796,46	550.796,46	550.796,46	550.796,46	550.796,46
LJ0885 SP MOOCA D	Despesas com Locação	0,00	192.115,59	192.115,59	192.115,59	192.115,59	192.115,59	192.115,59	192.115,59	192.115,59	192.115,59	192.115,59	192.115,59	192.115,59	192.115,59	192.115,59
DS0581 SP - VILA OLIMPIA	Despesas com Locação	0,00	361.173,42	361.173,42	361.173,42	361.173,42	361.173,42	361.173,42	361.173,42	361.173,42	361.173,42	361.173,42	361.173,42	361.173,42	361.173,42	361.173,42
DS0019 SP HIGIENOPOLIS 1	Despesas com Locação	0,00	266.072,89	266.072,89	266.072,89	266.072,89	266.072,89	266.072,89	266.072,89	266.072,89	266.072,89	266.072,89	266.072,89	266.072,89	266.072,89	266.072,89
LJ0025 SP ALTO PINHEIROS A	Despesas com Locação	0,00	156.195,13	156.195,13	156.195,13	156.195,13	156.195,13	156.195,13	156.195,13	156.195,13	156.195,13	156.195,13	156.195,13	156.195,13	156.195,13	156.195,13
DS1341 SP PAULISTA 4	Despesas com Locação	0,00	367.352,76	367.352,76	367.352,76	367.352,76	367.352,76	367.352,76	367.352,76	367.352,76	367.352,76	367.352,76	367.352,76	367.352,76	367.352,76	367.352,76
DS0568 SP MOEMA 4	Despesas com Locação	0,00	224.896,08	224.896,08	224.896,08	224.896,08	224.896,08	224.896,08	224.896,08	224.896,08	224.896,08	224.896,08	224.896,08	224.896,08	224.896,08	224.896,08
LJ0432 RJ IPANEMA C	Despesas com Locação	0,00	203.308,89	203.308,89	203.308,89	203.308,89	203.308,89	203.308,89	203.308,89	203.308,89	203.308,89	203.308,89	203.308,89	203.308,89	203.308,89	203.308,89
LJ1178 PASSO FUNDO C	Despesas com Locação	0,00	253.900,01	253.900,01	253.900,01	253.900,01	253.900,01	253.900,01	253.900,01	253.900,01	253.900,01	253.900,01	253.900,01	253.900,01	253.900,01	253.900,01



	Locação															
LJ1057 SP FARIA LIMA B	Despesas com Locação	0,00	199.543,75	199.543,75	199.543,75	199.543,75	199.543,75	199.543,75	199.543,75	199.543,75	199.543,75	199.543,75	199.543,75	199.543,75	199.543,75	199.543,75
DS0183 SP FARIA LIMA 3	Despesas com Locação	0,00	530.100,27	530.100,27	530.100,27	530.100,27	530.100,27	530.100,27	530.100,27	530.100,27	530.100,27	530.100,27	530.100,27	530.100,27	530.100,27	530.100,27
LJ0044 SP MOEMA A	Despesas com Locação	0,00	266.320,66	266.320,66	266.320,66	266.320,66	266.320,66	266.320,66	266.320,66	266.320,66	266.320,66	266.320,66	266.320,66	266.320,66	266.320,66	266.320,66
		<b>0,00</b>	<b>36.617.945,34</b>	<b>36.617.945,34</b>	<b>36.617.945,34</b>	<b>36.617.945,34</b>	<b>36.617.945,34</b>	<b>36.617.945,34</b>	<b>36.617.945,34</b>	<b>36.617.945,34</b>	<b>36.617.945,34</b>	<b>36.617.945,34</b>	<b>36.617.945,34</b>	<b>36.617.945,34</b>	<b>36.617.945,34</b>	<b>36.617.945,34</b>





**Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos  
Destinação em cada semestre (R\$)**

Ano / Semestre	1S (R\$)	2S (R\$)	Total (R\$)
2023	0,00	0,00	0,00
2024	36.617.945,34	36.617.945,34	73.235.890,68
2025	36.617.945,34	36.617.945,34	73.235.890,68
2026	36.617.945,34	36.617.945,34	73.235.890,68
2027	36.617.945,34	36.617.945,34	73.235.890,68
2028	36.617.945,34	36.617.945,34	73.235.890,68
2029	36.617.945,34	36.617.945,34	73.235.890,68
2030	36.617.945,34	36.617.945,34	73.235.890,68
<b>Total (R\$)</b>	<b>256.325.617,38</b>	<b>256.325.617,38</b>	<b>512.651.234,75</b>



### Divisão do Total dos Recursos da Emissão

Total	Empreendimentos Destinação	Empreendimentos Reembolso
700.000.000,00	512.651.234,75	187.348.765,25
100,00%	73,24%	26,76%

O cronograma acima é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documentos da Operação; e **(ii)** não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI.

**ANEXO X AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 208ª (DUCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RAI DROGASIL S.A.**

**FATORES DE RISCO**

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

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

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

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

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

*Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1. Descrição dos Fatores de Risco” e “4.3. Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência ao Prospecto.*

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

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



### **1. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures**

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

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujo patrimônio é administrado separadamente.

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

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI, sendo que, caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares dos CRI, 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 quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

### **3. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI**

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

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.



Portanto, uma vez que o pagamento da amortização e da Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

#### ***4. Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora***

Não serão constituídas garantias em benefício dos Titulares dos CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, impactar negativamente os Titulares dos CRI.

#### ***5. Risco de concentração e efeitos adversos na amortização e Remuneração dos CRI***

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a Remuneração dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

#### ***6. Risco de pagamento das despesas pela Devedora***

Em nenhuma hipótese, a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

#### ***7. Risco de vencimento antecipado, resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures e, conseqüentemente, dos Créditos Imobiliários***

Na ocorrência de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures, bem como de declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, seja de forma automática ou não automática, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os CRI deverão ser resgatados antecipadamente ou amortizados extraordinariamente, conforme o caso, o que poderá acarretar a redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários (decorrentes das Debêntures), conforme descrito neste Termo de Securitização. Nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos neste Termo de Securitização, os quais poderão não ser bem-sucedidos, afetando negativamente os Titulares dos CRI.



Nesse caso, ainda, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Conseqüentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; **(ii)** a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e **(iii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Ademais, na ocorrência de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures, bem como de declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, seja de forma automática ou não automática, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, com o conseqüente resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, conforme o caso, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, afetando negativamente os Titulares dos CRI, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI pode impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

#### **8. Ausência de Coobrigação da Emissora**

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, afetando adversamente os Titulares dos CRI.

#### **9. Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento**

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

#### **10. Não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários**

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.



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

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

### **11. Risco da existência de credores privilegiados**

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, *caput*, 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, o artigo 76 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*”.

Assim, não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

Caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, os Créditos Imobiliários e os recursos dele 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 Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, o que afetará adversamente os Titulares dos CRI.

### **12. A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI e sua participação na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI**

As taxas aplicáveis à Remuneração dos CRI de cada série serão definidas após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, no decorrer do qual serão aceitas intenções de investimentos de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI, e, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, impactando adversamente os Titulares dos CRI, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. Os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter esses CRI fora de circulação, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.





### **13. Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI**

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

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

##### **1. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários**

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

##### **2. Riscos de Formalização do Lastro da Emissão**

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

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, que são representados pelas Debêntures.

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

Não aplicável, tendo em vista que não serão constituídos reforços de créditos e outras garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

#### **e) riscos relacionados à Oferta;**

##### **1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares dos CRI**

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 a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Titulares dos CRI 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, de modo que os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

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

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

## ***3. Risco decorrente da inexistência de manifestação pelos Auditores Independentes da Emissora no âmbito da Oferta***

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes no Prospecto ou no Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras por ela publicadas. Conseqüentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Emissora constantes no Prospecto ou do Formulário de Referência da Emissora. Assim, as informações fornecidas sobre a Emissora constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Investidores. Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Emissora.

## ***4. Não será emitida Carta de Conforto no âmbito da Oferta***

O Código ANBIMA prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e/ou pela Devedora. No âmbito desta Emissão, não será emitida carta conforto para as informações financeiras da Emissora e da Devedora constantes do Prospecto ou dos Formulários de Referência da Emissora e da Devedora com as demonstrações financeiras por elas publicadas, bem como sobre os índices financeiros da Devedora. Conseqüentemente, os auditores independentes da Emissora e da Devedora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e da Devedora constantes do Prospecto. Conseqüentemente, as informações fornecidas sobre a Emissora e a Devedora constantes do Prospecto e/ou dos Formulários de Referência da Emissora e da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Investidores.

## ***5. Riscos relacionados à tributação dos CRI***

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



alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que, sem prejuízo da possibilidade de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures e do consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, a Devedora não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

#### **6. Falta de liquidez dos CRI**

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

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

#### **7. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora**

As informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora não foram e não serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi, nem será, emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora ou do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi, nem será, obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto, no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes do Prospecto, do Formulário de Referência da Emissora e/ou no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Investidores. Eventual diligência legal nesse sentido poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores com relação aos aspectos acima descritos.

#### **8. Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado e/ou de amortização extraordinária nos termos previstos neste Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário**

Conforme descrito neste Termo de Securitização, os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado quando:

- (i) da realização de Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures, pela Devedora, nos termos deste Termo de Securitização;



- (ii) da realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, pela Devedora, nos termos deste Termo de Securitização;
- (iii) da realização de uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, pela Devedora, caso em que, consequentemente, a Emissora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos deste Termo de Securitização; e
- (iv) da declaração de vencimento antecipado, de forma automática ou não, das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos deste Termo de Securitização.

Adicionalmente, os CRI também poderão ser objeto de amortização extraordinária quando da realização de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, pela Devedora, nos termos deste Termo de Securitização.

Nos casos acima, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. O resgate antecipado e/ou a amortização extraordinária dos CRI pode impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### **9. Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições à negociação**

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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 decidam pelo desinvestimento, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento.

Ainda, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. No entanto, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta se observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, sendo certo que, na data deste Termo de Securitização, os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 não estão sendo atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o titular do CRI poderá ter dificuldades em negociar os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### **10. Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento**

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos,



perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares dos CRI.

### **11. A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA**

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160. Por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 20, inciso I, artigo 22, e artigo 27 do Código ANBIMA.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora e da Emissora.

### **12. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora**

A realização da classificação de risco (*rating*) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Dessa forma, a classificação de risco representa uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado, relativos à amortização e remuneração das Debêntures que lastreiam os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada anualmente. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar novas captações de recursos por meio de emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora, e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas às Debêntures, o que, conseqüentemente, impactará negativamente os CRI e afetará negativamente dos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas, que restringem seus investimentos a valores mobiliários com determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, afetando negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário, o que poderá impactar adversamente os Titulares dos CRI.

### **13. O Relatório de Classificação de risco dos CRI será atualizado anualmente**

Conforme previsto neste Termo de Securitização, não haverá atualização trimestral do rating, conforme





exclusão da obrigação de atualização trimestral, em consonância com o artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. Caso venha a ser exigido por qualquer órgão regulador a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, os recursos do Patrimônio Separado, arcarão com custos e eventuais obrigações, o que poderá prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

#### **14. Riscos de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da mesma Emissora**

O Agente Fiduciário poderá, eventualmente, atuar como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, hipótese em que, uma vez ocorridas quaisquer hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, o Agente Fiduciário poderá se encontrar, eventualmente, em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de certificados de recebíveis da outra eventual emissão, o que poderá afetar de maneira adversa os CRI e, conseqüentemente, afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

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

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores qualificados.

#### **16. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários**

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos 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, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e impactando negativamente os titulares dos CRI.

#### **17. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado**

Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data-base de 30 de junho de 2023, de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) integralizados. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.



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

Os CRI são lastreados pelas Debêntures, que, por sua vez, são remuneradas com base na Taxa DI divulgada pela B3. O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 176 que declara ser “*nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID-CETIP*” em decorrência da interpretação formalizada nos acórdãos que deram origem a Súmula 176 de que a ANBID-CETIP (atualmente, B3), é uma entidade de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras. Em eventual cobrança judicial das Debêntures, o entendimento da Súmula 176 poderá ser mencionado para argumentar que a Taxa DI não é válida para remuneração das Debêntures. No caso de aplicação da Súmula 176 pelo Poder Judiciário, poderá ser estabelecido pelo juízo um novo índice para cálculo da Remuneração das Debêntures, o qual poderá resultar em uma Remuneração das Debêntures inferior àquela que seria obtida por meio do cálculo da Remuneração das Debêntures com base na Taxa DI Over, de modo a prejudicar a rentabilidade das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

**19. As Debêntures e, conseqüentemente, os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado na hipótese de indisponibilidade do Taxa DI**

A Escritura de Emissão de Debêntures e este Termo de Securitização preveem que, caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“**Período de Ausência**”), será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal.

Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior ao Período de Ausência, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da respectiva Remuneração das Debêntures ou da Remuneração dos CRI, conforme o caso, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver substituto legal para a Taxa DI; ou **(ii)** havendo substituto legal para a Taxa DI, caso ocorra a extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis contados após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures ou aos CRI da respectiva série, conforme o caso, a Emissora deverá convocar Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora e observada a legislação aplicável, do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures e, conseqüentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração das Debêntures e, conseqüentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série, e ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI da respectiva série entre a Emissora e os Titulares dos CRI, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, inclusive, se por falta de quórum de deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI da respectiva série. O Investidor deverá considerar essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência do disposto acima, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderá ser afetado negativamente, sofrendo perda financeira, inclusive em decorrência de impactos tributários, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; **(ii)** a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e **(iii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.





**20. A subscrição e integralização das Debêntures e o pagamento do valor da integralização das Debêntures dependem da implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar**

O pagamento do valor da integralização das Debêntures somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição. O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o conseqüente cancelamento da Oferta, observado o disposto no § 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores, o que poderá afetar negativamente os Investidores da Oferta.

**21. Risco de Estrutura**

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Titulares dos CRI 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, de modo que os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

**22. As definições, pelos Coordenadores, em conjunto com a Emissora e a Devedora, no âmbito do Procedimento de Bookbuilding, poderá afetar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI**

As taxas aplicáveis à Remuneração dos CRI de cada série serão definidas no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual será organizado pelos Coordenadores. Dessa forma, o quanto definido no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI. Os Coordenadores não têm como garantir determinada rentabilidade ou taxa aplicáveis às Remunerações dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Investidores.

**f) riscos relacionados à Emissora;**

**1. A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial**

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

**2. Riscos Relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado**

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente apurado e comprovados em sentença judicial



transitada em julgado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

### ***3. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora***

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora incorporados por referência ao Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

### ***4. O objeto da Emissora e o Patrimônio Separado***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

### ***5. Crescimento da Emissora e de seu capital***

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

### ***6. Patrimônio líquido insuficiente da Securitizadora***

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei 9.514”) e da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos Direitos Creditórios Imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Securitizadora, dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte dos Devedores, poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Securitizadora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores.

Portanto, a responsabilidade da Securitizadora se limita ao que dispõe o artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Securitizadora (e não o patrimônio separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.



Não há garantias de que a Securitizadora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

### **7. A Importância de uma equipe qualificada**

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

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos do Agronegócio na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

### **8. Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis**

Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores, poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

#### **g) riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora;**

##### **1. A Devedora é parte, ou podem vir a ser parte, em ações judiciais nas esferas cível e tributária**

A Devedora é parte, ou podem vir a ser parte, em ações judiciais nas esferas cível e tributária, não havendo garantia de que estes terão êxito nos processos judiciais dos quais são partes, não sendo descartada a hipótese de referidos apontamentos terem resultados desfavoráveis. Nesse sentido, eventuais condenações judiciais da Devedora nas esferas cível e fiscal, dentre outras em que possa haver litígio, podem afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional da Devedora, podendo afetar negativamente o fluxo de pagamento das Debêntures.

##### **2. Condutas ou convivências ativas ou omissivas realizadas por terceiros, funcionários e clientes**



***que podem ter efeito negativo nas práticas socialmente conscientes e cumprimentos de condições dignas de trabalho.***

Em 2022, a Devedora aprimorou seu processo de Gestão de Riscos e foi incluído o mapeamento de riscos sociais e seus impactos, resultando em fatores de riscos que podem impactar a saúde e segurança dos seus funcionários e terceiros; a promoção da inclusão, diversidade e equidade; as relações dignas de trabalho; a proteção da criança, do jovem e do idoso; a erradicação do trabalho infantil, do trabalho escravo ou em condições análogas e qualquer violação dos direitos humanos.

Apesar dessas medidas preventivas, a Devedora não pode garantir, dada a amplitude de suas atividades, que não possa haver qualquer violação seja por um funcionário(a), terceiro ou fornecedor, os quais se sujeitarão às medidas cabíveis. Eventual violação poderá afetar negativamente sua participação no mercado, bem como os preços dos produtos que vende, reduzindo a margem de lucro ou a variedade dos produtos, afetando a adversamente a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

### ***3. Mudanças na legislação ambiental e outras questões ambientais podem impactar adversamente as operações da Devedora.***

A legislação acerca de assuntos ambientais pode mudar de maneira imprevisível, podendo exigir adequações da Devedora que necessitem de investimentos e adaptações na maneira que opera, podendo impactar no atingimento das metas estabelecidas na Estratégia de Sustentabilidade 2030. Outras questões ambientais estão relacionadas ao consumo e utilização de recursos naturais: água, energia elétrica e combustíveis fósseis, cuja escassez pode impactar a operação, aumentando custos, diminuindo o conforto de clientes e funcionários em nossas instalações e, em casos extremos, causando a interrupção de operações até o restabelecimento do acesso a esses recursos, impactando adversamente a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

### ***4. Questões relacionadas às mudanças climáticas podem impactar adversamente as operações da Devedora.***

A Devedora está exposta a riscos físicos, que podem impactar a integridade das estruturas físicas e a segurança dos seus funcionários e clientes, devido às mudanças nos padrões de precipitação e variabilidade extrema nos padrões climáticos, efeitos das mudanças climáticas, podendo acarretar períodos de escassez hídrica nas regiões onde estão localizadas nossas farmácias e Centros de Distribuição, podendo impactar e comprometer suas operações.

Em relação aos riscos de transição, se não for realizada uma gestão das emissões de GEE adequada, objetivando conter os efeitos das mudanças climáticas, pode haver perda de credibilidade com investidores, com consequentes impactos financeiros e reputacionais além de riscos relacionados a natureza regulatória, que podem ser implementadas de maneira imprevisível. Os eventos aqui citados podem impactar adversamente a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.



**5. A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados) e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.**

A Lei 13.709, denominada Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) sancionada em 14 de agosto de 2018 regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais de forma geral e não mais esparsa e setorial, como até então o direito à privacidade e proteção de dados era regulado no Brasil.

O descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD tem como riscos: **(i)** a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparação de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente, ou o exercício de algum direito oriundo da LGPD; e **(ii)** a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD e da efetiva estruturação da ANPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

Para sua operação, a Devedora adota controles em relação aos dados dos seus clientes e falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora e a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão ou proibição das atividades da Devedora, o que pode afetar negativamente sua reputação, resultados e, conseqüentemente, impactar adversamente a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

**6. A concorrência poderá afetar adversamente a Devedora, que opera em mercados competitivos, e, por atuar em todas as UFs brasileiras, compete com redes de drogarias nacionais, regionais e locais, incluindo Drogarias DPSP, Empreendimentos Pague Menos, Farmácias São João, Grupo Dimed (Panvel), Drogaria Araujo e Imifarma (Extrafarma)**

Alguns dos concorrentes da Devedora possuem um grande número de farmácias no Brasil, bem como uma presença de mercado significativa, reconhecimento do nome, rede de distribuição, marketing e outros recursos. A Devedora também compete com drogarias independentes, tanto em vendas presenciais como em vendas via canais digitais, além de competir com outros varejistas, como supermercados e lojas de conveniência, na venda de produtos não-medicamentosos. Por fim, futuramente, outros varejistas poderão entrar no mercado e vir a ser concorrentes da Devedora.

A competição é caracterizada por vários fatores, incluindo variedade de produtos, propaganda, preço, qualidade, serviço, atendimento, disponibilidade de estoque, localização, reputação e condições e meios de pagamento. A Devedora compete com redes de drogarias e outros varejistas quanto à variedade de produtos para que as preferências dos consumidores sejam atendidas. Se houver falha em prever e corresponder às preferências dos consumidores, a receita da Devedora poderá ser prejudicada e uma parcela do mercado poderá ser transferida para seus concorrentes.

O aumento de competitividade no mercado de atuação da Devedora, quer pelo aparecimento de novos concorrentes, quer pela expansão das operações dos concorrentes já existentes, poderá afetar negativamente sua participação no mercado, bem como os preços dos produtos que vende, reduzindo a margem de lucro ou a variedade dos produtos, afetando a adversamente a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.





### **7. A expansão da Devedora depende, em primeiro lugar, da sua capacidade em abrir e operar novas farmácias com êxito**

A capacidade da Devedora de abrir e operar novas farmácias com êxito depende de vários fatores, muitos dos quais estão fora do controle da Devedora. Dentre os fatores que dependem do desempenho da Devedora, está a sua habilidade em identificar locais estratégicos para instalação das novas farmácias. É um processo de análise que requer reunir e avaliar informações de localização e população e de marketing, para determinar se haverá demanda de clientes para consumo dos produtos nos locais escolhidos, sendo preciso obter êxito na negociação de locações aceitáveis.

A capacidade da Devedora em aumentar os seus negócios poderá ser prejudicada se não for possível encontrar localidades convenientes e se as negociações para a locação não forem favoráveis. A Devedora compete com outros varejistas e comerciantes na procura por localidades adequadas para suas farmácias. As diversas regulamentações aplicáveis às unidades que a Devedora deseja construir poderão representar um entrave à capacidade de identificar locais adequados e influenciar no preço de construção das suas farmácias.

A abertura de novas unidades também exigirá a manutenção de níveis de estoque de produtos com custos aceitáveis, de modo a atender as necessidades das novas farmácias e, também, a contratação, o treinamento e a retenção dos funcionários, incluindo os farmacêuticos, gerentes e atendentes. Além disso, por causa do elevado número de farmácias existentes da Devedora, especialmente na área metropolitana da Grande São Paulo, é possível que novas unidades atraiam consumidores de farmácias antigas da Devedora, reduzindo as vendas das unidades existentes.

Farmácias novas ou abertas recentemente podem não alcançar o nível de receita e lucratividade em comparação ao apresentado por unidades mais antigas da Devedora, no tempo estimado pela Devedora ou de modo geral. Além disso, as novas farmácias ou aquelas abertas recentemente pela Devedora podem afetar negativamente a receita e lucratividade das suas unidades existentes.

A Devedora pode ser afetada adversamente se houver falha em abrir e operar novas farmácias ou se a Devedora falhar ao implementar a estratégia de crescimento no tempo e de modo adequado, bem como se a Devedora não administrar eficientemente seu negócio para manter o crescimento orgânico.

Além disso, conforme os negócios da Devedora se expandem, a Devedora necessita de mão de obra qualificada e, portanto, acredita-se que o êxito irá depender da contínua capacidade da Devedora em atrair e manter esses funcionários qualificados. A área de atendimento nas farmácias representa a maioria do total do quadro de funcionários e da rotatividade de empregados da Devedora. A incapacidade da Devedora de atender os requerimentos de seus farmacêuticos e funcionários da sua área de atendimento pode limitar a capacidade da Devedora de prestar serviços em horários prolongados, podendo impactar negativamente a receita e capacidade da Devedora de prestar serviços para os seus clientes, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

### **8. A Devedora pode ser afetada materialmente e adversamente se os seus centros de distribuição sofrerem danos materiais ou forem fechados**

A Devedora abastece suas farmácias a partir de 12 (doze) centros de distribuição, localizados em São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Paraná, Goiás, Pernambuco, Bahia, Ceará, Rio Grande do Sul e Mato Grosso, sendo esse último, tendo suas operações iniciadas em 2023. Se estes centros de distribuição sofrerem qualquer dano substancial, incluindo danos causados por desastres naturais, danos ambientais, fogo ou enchente, ou se a atividade de distribuição da Devedora for reduzida ou interrompida por causa de



greves ou interrupções duradouras de fornecimento de energia elétrica ou escassez de diesel, a Devedora pode incorrer em aumento significativo de custos e de tempo maior para processamento e distribuição de produtos para as suas farmácias, além disso, o limite de cobertura da apólice de seguro pode não ser suficiente.

Tais eventos podem ocasionar em desabastecimento de centros de distribuição da Devedora, resultando em efeito material adverso na atividade da Devedora, implicando em perda relevante de vendas e de resultado, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

**9. Certos riscos são inerentes à atividade farmacêutica e a cobertura de seguro da Devedora pode não cobrir suficientemente os danos sofridos pela Devedora**

As drogarias da Devedora estão expostas a certos riscos inerentes à atividade de aviar receitas e de distribuir produtos farmacêuticos e outros produtos relacionados à saúde. A Devedora pode ser demandada em ações de responsabilidade civil relacionadas aos produtos farmacêuticos por ela distribuídos ou pelos serviços que prestou. O limite de cobertura da apólice de seguro da Devedora poderá não ser suficiente para a proteger contra futuras reclamações. Um julgamento desfavorável em ação judicial que responsabilize a Devedora por um determinado produto poderia causar danos à reputação da Devedora e causar um efeito adverso para os negócios da Devedora, o que poderia ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

**10. Risco associado a não renovação dos aluguéis dos imóveis para as farmácias**

A Devedora possui contratos de locação de imóveis com prazos e vigência entre um e vinte anos, existindo a possibilidade de renovação. Segundo o estabelecido na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor, a Devedora tem assegurado o direito à renovação dos contratos que tenham sido firmados com duração igual ou superior a 5 anos, devendo impetrar uma ação renovatória na justiça no período entre 6 e 12 meses anteriores ao vencimento sempre que este não tenha sido renovado de maneira consensual entre as partes.

A Devedora tem mais de 2.500 (dois mil e quinhentos) contratos de aluguéis vigentes. É importante ressaltar que, mesmo no caso dos contratos com duração superior a 5 anos, eles podem não ser renovados caso o proprietário solicite o imóvel para transferência de fundo de comércio existente a mais de um ano do qual o proprietário, seu cônjuge, ascendentes ou descendentes, sejam detentores da maioria do capital, e desde que este negócio seja de ramo distinto ao do locatário.

A ausência de renovação dos alugueis dos imóveis para as farmácias poderia causar um efeito adverso nos negócios da Devedora, o que poderia ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

**11. A Devedora está sujeita a incidentes de segurança cibernética ou ataques à infraestrutura necessária para manter seus sistemas em pleno funcionamento, podendo resultar em danos operacionais, reputacionais e financeiros.**

As operações da Devedora dependem do desempenho dos sistemas de gerenciamento de informações e processamento de dados. Nossas atividades e nossos resultados dependem da disponibilidade, integridade e operacionalidade dos centros de dados e demais sistemas de informática, incluindo os





sistemas de pontos de venda, de comunicação, sistemas centralizados de logística e demais aplicativos de software utilizados para controlar os estoques de nossos centros logísticos.

Incidentes de cibersegurança podem resultar em apropriação indevida de informações da Devedora e/ou de seus clientes e fornecedores, e, conseqüentemente, no vazamento de dados de suas operações e/ou de nossos clientes e fornecedores, ocasionando assim um dano a reputação da Devedora e custos para lidar com o ocorrido o que pode afetar a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI

### ***12. Falhas ou brechas de sistemas de tecnologia da informação da Devedora podem interromper as operações e impactar negativamente os negócios da Devedora***

A tecnologia da informação é uma parte importante do negócio da Devedora. A Devedora também utiliza a tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais para reportes internos e para atender as leis e regulamentação fiscais. Além disso, a Devedora depende da tecnologia da informação para o marketing digital e comunicações eletrônicas entre as centrais de distribuição, pessoal, clientes e fornecedores.

Os sistemas de tecnologia da informação da Devedora podem ser vulneráveis a interrupções, inclusive no processo de atualização ou substituição de softwares, base de dados, entre outros componentes, desastres naturais, ataques terroristas, falhas em telecomunicações, vírus de computador, ataques cibernéticos, hackers, acessos não autorizados dentre outras questões de segurança. Se a Devedora não for capaz de impedir falhas de segurança, incluindo falhas que impeçam os sistemas de funcionarem como desejado, podem ser causados erros de transação, ineficiências de processos, perdas de vendas, e ter um impacto negativo nos parceiros de negócios e na reputação da Devedora, bem como na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

### ***13. A Devedora conta com a sua imagem e reputação no mercado***

A Devedora tem uma forte imagem associada à sólida governança corporativa e somos conhecidos como uma empresa com foco em gente, saúde e bem-estar. Qualquer reflexo negativo sobre a essa imagem pode ter um impacto sobre os resultados dos negócios, bem como nossa capacidade de implementar sua estratégia de crescimento.

Qualquer reflexo negativo sobre a imagem da Devedora pode ter um impacto sobre os resultados de propósitos da Devedora, bem como a capacidade da Devedora de implementar sua estratégia de crescimento.

A Devedora deve cumprir as leis e regulamentos aplicáveis ao seu negócio. Não há garantia de que os processos serão suficientes ou que seus empregados, conselheiros, diretores, parceiros, agentes e prestadores de serviço não agirão em violação dos valores pelos quais a Devedora ou eles possam ser responsabilizados. Ainda, caso a titularidade de qualquer das marcas da Devedora seja questionada judicialmente e na hipótese de sentença judicial desfavorável ao seu uso ou validade, a Devedora pode ser proibida de continuar a explorá-la. A ocorrência de qualquer um destes fatores poderá diminuir o valor do conjunto de marcas e causar um efeito material adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.



#### **14. Mudanças na indústria farmacêutica brasileira poderão ter efeito adverso nos negócios da Devedora**

Fatores relacionados à indústria farmacêutica brasileira que poderão gerar efeitos adversos nos negócios da Devedora incluem, mas não se limitam a: **(i)** mudanças na política de fabricação de produtos farmacêuticos ou procedimentos relacionados a preços, vendas, estoque, distribuição e fornecimento; **(ii)** mudanças nos métodos de distribuição dos produtos farmacêuticos; **(iii)** mudanças na legislação ou regulamentação relativa à indústria farmacêutica; **(iv)** imposições de controles de preço adicionais ou mais restritivos para os produtos farmacêuticos; e **(v)** aumento de venda de produtos farmacêuticos por outros setores de varejo brasileiros, como supermercados.

Futuras mudanças na indústria farmacêutica brasileira poderão afetar adversamente o fornecimento, demanda e preços dos produtos e serviços da Devedora, restringir a sua capacidade de realizar negócios no mercado atual e futuro, com conseqüente efeito adverso para a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na sua capacidade de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

#### **15. Partes substanciais das vendas da Devedora são efetuadas por cartão de crédito, o que a faz dependente das políticas de pagamentos praticadas pelas operadoras de cartão de crédito com relação aos custos associados à aceitação desses cartões de crédito**

Qualquer mudança nas políticas praticadas por estas empresas com relação aos estabelecimentos credenciados, tais como a própria Devedora, ou aos seus clientes, será capaz de afetar o resultado das operações e o valor de mercado das ações da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

#### **16. A crescente consolidação do setor de varejo no Brasil poderá exercer pressões em margens e resultados operacionais da Devedora**

O setor de varejo no qual a Devedora atua passou por um processo de consolidação nos últimos anos. Como resultado, a Devedora tem concorrentes maiores, mais sofisticados e com um poder de barganha crescente, capaz de operar com um estoque reduzido e resistir a mudanças em preços, além de demandar preços menores de seus fornecedores e aumento de programas de descontos. Se a Devedora não responder eficazmente a estas tendências, o ritmo de crescimento das suas vendas poderá reduzir ou, ainda, a Devedora pode ser obrigada a ter que diminuir seus preços, fechar farmácias ou aumentar seus gastos com promoção, os quais poderão afetar seus resultados e ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

#### **17. Drogarias estão intrinsecamente sujeitas ao risco de que o consumo de seus produtos e serviços possam causar lesões, enfermidade ou morte, e a cobertura do seu seguro poderá não ser adequada para arcar com quaisquer danos sofridos por clientes**

As drogarias estão expostas a certos riscos inerentes à venda e distribuição de produtos farmacêuticos e demais produtos relacionados à saúde, bem como à prestação de serviços farmacêuticos. Ademais, erros na comercialização de tais produtos farmacêuticos e na prestação de serviços farmacêuticos poderão acarretar sérias lesões ou morte.



Reclamações de responsabilidade civil podem ser apresentadas contra a Devedora, no tocante a qualquer dos produtos farmacêuticos, ou de outra natureza, que vende e serviços que presta, e pode ficar obrigada a suspender ou interromper as atividades e a venda de determinados produtos ou a prestação de determinados serviços ou, ainda, a recolher produtos comercializados pela Devedora.

Adicionalmente, o limite da cobertura de seguro poderá não ser adequado para proteger a Devedora de reclamações futuras oriundas de responsabilidade de produtos comercializados ou serviços prestados pela Devedora e pode não ser capaz de manter cobertura de seguro com condições adequadas para esses riscos. Caso eventuais ações judiciais referentes à responsabilidade por produtos comercializados ou, ainda, serviços prestados pela Devedora resultem em sentenças desfavoráveis à Devedora, esta poderá incorrer em danos à reputação e em indenizações financeiras que podem não ser cobertas integralmente pelos seus seguros, podendo acarretar efeitos adversos sobre a Devedora, os quais poderão ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

***18. A Devedora está sujeita às leis federais e regulamentações da ANVISA que impõem controle de preços à grande parte dos produtos farmacêuticos que vende***

Os preços que a Devedora pode cobrar sobre produtos farmacêuticos estão sujeitos ao limite reajustado anualmente de acordo com os termos da lei federal para refletir as mudanças da inflação, custos, competitividade, dentro outros fatores estabelecidos em regulamentação vigente. Esse controle de preço pode resultar em uma menor margem de lucro em comparação com aqueles produtos farmacêuticos que não estão sujeitos ao controle de preço, afetando a lucratividade da Devedora. Não é possível garantir que o Governo Federal não irá impor controles de preço adicionais ou mais restritivos para os produtos farmacêuticos no futuro, o que poderá afetar adversamente a Devedora e ter um impacto negativo na sua capacidade de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

***19. A indústria farmacêutica está sujeita a um grande número de regulamentações***

A indústria farmacêutica está sujeita a um grande número de regulamentações federais, estaduais e municipais para a operação e padrões de segurança do Ministério da Saúde, da ANVISA e agências estaduais e municipais, bem como leis e regulamentações relativas aos aspectos de proteção ao meio ambiente, saúde e segurança, incluindo a exposição, o manuseio e descarte de substâncias perigosas. Não pode haver garantia de que a Devedora se encontra completamente enquadrada nos termos das leis e regulamentações, conforme exigido pelas agências reguladoras ou pelo poder judiciário, o que poderá ocasionar um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

***20. As operações da Devedora poderão ser influenciadas pelas regulamentações específicas para os estados e áreas metropolitanas nas quais a Devedora atua***

As operações da Devedora poderão ser influenciadas pelas regulamentações específicas para os estados e áreas metropolitanas nas quais a Devedora atua, tais como leis de zoneamento e restrições ao marketing. Particularmente, devido ao fato de parcela significativa das farmácias estar localizada na região metropolitana da Grande São Paulo, qualquer regulamentação adicional ou mais onerosa ou restrições impostas pelo Estado de São Paulo ou pelo município de São Paulo podem ter efeitos adversos para os negócios da Devedora.



O cumprimento intempestivo ou o não cumprimento das regulamentações aplicáveis poderão resultar em imposição de sanções na esfera civil e criminal, causando efeito adverso para a manutenção dos negócios da Devedora, incluindo: suspensão dos pagamentos referentes aos programas do governo; perda de certificações exigidas pelo governo; perda de autorização para participar ou a exclusão de programas de reembolso do governo; perda de licença para operar uma ou mais farmácias ou para exercer determinadas atividades comerciais; ou multas significativas ou penalidades financeiras que podem afetar adversamente a Devedora.

Além disso, mudanças dessas regulamentações poderão restringir suas operações existentes, limitar a expansão dos negócios da Devedora e requerer ampliação de sistemas e mudanças operacionais que poderão ser difíceis de ser implementadas, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

### ***21. Mudanças na cadeia produtiva da Devedora poderão ter efeito adverso em negócios da Devedora***

Fatores relacionados ao setor farmacêutico que poderão gerar efeitos adversos nos negócios da Devedora incluem: mudanças na política de distribuição de produtos farmacêuticos ou procedimentos relacionados a preços, vendas, estoque, distribuição e fornecimento; mudanças nos métodos de distribuição dos produtos farmacêuticos; mudanças na legislação ou regulamentação relativa ao setor farmacêutico; imposições de controles de preço adicionais ou mais restritivos para os produtos farmacêuticos; e aumento de venda de produtos farmacêuticos pelos supermercados brasileiros.

Futuras mudanças no setor farmacêutico poderão afetar adversamente o fornecimento, demanda e comercialização de produtos e serviços da Devedora, restringir a sua capacidade de realizar negócios no mercado atual e futuro, com conseqüente efeito adverso para a Devedora, o qual poderá ocasionar um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

### ***22. Aumento nas despesas de pessoal devido às novas exigências regulatórias ou às negociações trabalhistas desfavoráveis podem afetar adversamente a Devedora***

O cumprimento de novas legislações, regulamentações das autoridades competentes ou negociações trabalhistas desfavoráveis podem acarretar aumentos em despesas operacionais, tais como: **(i)** incrementos salariais; **(ii)** aumento do número de funcionários nas farmácias, no Centro de Distribuição e no centro administrativo; **(iii)** substituição de outros profissionais por farmacêuticos; **(iv)** aumento de outras despesas relativas às vendas em farmácias; e **(v)** manuseio e controle no Centro de Distribuição. Não é possível garantir que estes possíveis custos adicionais não sejam repassados aos seus preços. Caso tais repasses não ocorram, estes aumentos de custos podem impactar a rentabilidade e afetar adversamente a Devedora, o que poderá ocasionar um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.



**23. As maiores preocupações em relação às questões socioambientais estão relacionadas ao consumo e utilização de recursos naturais: água, energia elétrica e combustíveis fósseis, cuja escassez pode impactar a operação, aumentando custos e diminuindo o conforto de clientes e funcionários nas instalações da Devedora**

A escassez dos recursos de energia elétrica e água gera aumento de custos nas operações da Devedora e, no caso de interrupção do fornecimento de energia elétrica, dificuldade em operar devido à queda de sistemas eletrônicos e possibilidade de perda de itens com necessidade de refrigeração.

A água é item essencial para manutenção de condições adequadas para seus funcionários, sendo utilizada em banheiros e refeitórios. Além das medidas educativas, 2 (dois) dos Centros de Distribuição, Guarulhos/SP e Gravataí/RS, utilizam água de reuso.

O processo de distribuição baseia-se no transporte rodoviário. Dessa forma, uma escassez de combustíveis afeta adversamente o fornecimento e comercialização de produtos nas farmácias.

A legislação acerca de resíduos sólidos no setor farmacêutico ainda possui pontos em discussão e eventuais mudanças nesta legislação podem exigir adequações da Devedora, que poderão ocasionar um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

**24. Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora**

A Devedora é parte e poderá ser parte de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal, trabalhista e criminal, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas aos seus setores de atuação, em especial, mas não se limitando a, contingências judiciais de matéria fiscal em montantes substancialmente elevados, sendo que decisões contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora, o que pode dificultar o cumprimento, pela Devedora de suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

**25. Alterações nas regras, dispositivos e instruções do Novo Mercado e Câmara de Arbitragem podem impactar diretamente a Devedora.**

A Devedora, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, da validade, da eficácia, da interpretação, da violação e de seus efeitos, das disposições contidas na Lei das S.A., no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.





Uma recessão ou desaceleração econômica global, repercutida no Brasil com o aumento do desemprego e menor atividade comercial, tanto durante pandemias quanto depois que o surto involuir, tem o potencial para diminuir a demanda dos nossos produtos.

Como resultado, pandemias, tais como Covid19, podem afetar negativamente os negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxos de caixa. Após a diminuição do surto do Covid19, nós, incluindo nossas controladas e sociedades adquiridas, podemos ter impactos materialmente adversos em nossos negócios como resultado do impacto econômico nacional e global.

Não existe garantia de que outros surtos regionais e/ou globais não irão acontecer novamente, podendo impactar na procura por nossos produtos e na política de preços. Não conseguimos afirmar que seremos capazes de tomar as ações necessárias para impedir um impacto negativo nos nossos negócios.

**26. A Devedora pode ser afetada materialmente e adversamente se sua cadeia de suprimentos for interrompida, seja no caso de nossos centros de distribuição sofrerem danos materiais ou forem fechados, seja na interrupção do fornecimento de produtos pelos seus fornecedores.**

A Devedora opera através de 12 centros de distribuição, localizadas em dez estados: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Paraná, Goiás, Pernambuco, Bahia, Ceará, Rio Grande do Sul e Mato Grosso, sendo esse último, tendo suas operações iniciadas em 2023. Se estes centros de distribuição sofrerem qualquer dano substancial, incluindo danos causados por desastres naturais, danos ambientais, fogo ou enchente, bem como se nossa atividade de distribuição for reduzida ou interrompida por causa de greves ou interrupções duradouras de fornecimento de energia elétrica ou escassez de diesel, poderemos incorrer em aumento significativo de custos e de tempo maior para processamento e distribuição de nossos produtos para as nossas lojas, além disso, o limite de cobertura da nossa apólice de seguro pode não ser suficiente.

Tais eventos podem ocasionar em desabastecimento de nossos centros de distribuição resultando em efeito material adverso em nossa atividade, implicando em perda relevante de vendas e de resultado, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

#### **h) riscos relacionados a fatores macroeconômicos;**

##### ***1. Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários***

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Devedora e da Emissora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Devedora e da Emissora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.



## **2. Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora**

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI e, conseqüentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI e, conseqüentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

## **3. Efeitos dos mercados internacionais**

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que pode prejudicar seu preço de mercado e afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, afetando adversamente os Titulares dos CRI.

## **4. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora**

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.





As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI, o que afetará adversamente os Titulares dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos CRI dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

#### ***5. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI***

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, o que pode afetar negativamente os Titulares dos CRI.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos CRI e dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

#### ***6. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Devedora, o que pode impactar adversamente o pagamento dos CRI e dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

#### ***7. Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI***

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países



européus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Devedora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. 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 na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, **(i)** a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, **(ii)** o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, **(iii)** a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e **(iv)** crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora e da Devedora, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, impactando adversamente os Titulares dos CRI.



**ANEXO XI AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 208ª (DUCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RAIA DROGASIL S.A.**

**Modelo de Manifestação – Adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**

[Local], [data].

À

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição

04.506-000 - São Paulo – SP

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

Ref.: **Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 208ª (Ducentésima Oitava) Emissão, da True Securitizadora S.A.**

Prezados,

Eu, [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI], [contato: telefone e e-mail], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 208ª (ducentésima oitava) emissão, da True Securitizadora S.A., companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Securitizadora”), venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado dos CRI de minha titularidade (“Resgate Antecipado”), conforme abaixo:

**SIM**, aceito a Oferta de Resgate Antecipado e desejo resgatar [QUANTIDADE DE CRI] dos CRI de minha titularidade.

**NÃO** aceito a Oferta de Resgate Antecipado e não desejo resgatar os CRI de minha titularidade.

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]

(reconhecer firma)



**ANEXO XII AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 208ª (DUCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RAIÁ DROGASIL S.A.**

**Despesas Flat**

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Fee da Securitizadora	Flat	True	22.509,85	0,003216%	20.000,00	0,002857%
Administração do CRI	Flat	True	4.051,77	0,000579%	3.600,00	0,000514%
Pesquisa Reputacional	Flat	True	55,00	0,000008%	48,87	0,000007%
Escriturador e liquidante	Flat	Itau	1.080,47	0,000154%	960,00	0,000137%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	139.250,00	0,019893%	139.250,00	0,019893%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	7.000,00	0,001000%	7.000,00	0,001000%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	214,90	0,000031%	214,90	0,000031%
Taxa Anbima	Flat	Anbima	2.979,00	0,000426%	2.979,00	0,000426%
Custódia da CCI	Flat	Vortx	9.561,37	0,001366%	8.000,00	0,001143%
Registrador	Flat	Vortx	17.927,57	0,002561%	15.000,00	0,002143%
Escriturador	Flat	Vortx	21.513,09	0,003073%	18.000,00	0,002571%
Agente Fiduciário	Flat	PTG	13.000,00	0,001857%	13.000,00	0,001857%
Auditoria do P.S	Flat	Agente Contratado	2.025,89	0,000289%	1.800,00	0,000257%
Contabilidade do P.S	Flat	Agente Contratado	236,35	0,000034%	210,00	0,000030%
Taxa de fiscalização CVM - 1ªSerie	Flat	CVM	63.000,00	0,009000%	63.000,00	0,009000%
Taxa de fiscalização CVM - 2ªSerie	Flat	CVM	63.000,00	0,009000%	63.000,00	0,009000%
Taxa de fiscalização CVM - 3ªSerie	Flat	CVM	84.000,00	0,012000%	84.000,00	0,012000%
Assessor Legal - 1	Flat	Lefosse	213.106,02	0,030444%	200.000,00	0,028571%
Assessor Legal - 2	Flat	VBSO	95.897,71	0,013700%	90.000,00	0,012857%
Comissão de Estruturação - 1	Flat	IBBA	700.000,00	0,100000%	700.000,00	0,100000%
Comissão de Estruturação - 2	Flat	Santander	700.000,00	0,100000%	700.000,00	0,100000%
Comissão de Garantia Firme - 1	Flat	IBBA	122.500,00	0,017500%	122.500,00	0,017500%
Comissão de Garantia Firme - 2	Flat	Santander	122.500,00	0,017500%	122.500,00	0,017500%
Comissão de Distribuição- 1	Flat	IBBA	1.295.000,00	0,185000%	1.295.000,00	0,185000%
Comissão de Distribuição- 2	Flat	Santander	1.295.000,00	0,185000%	1.295.000,00	0,185000%
Comissão de Sucesso	Flat	Coordenadores	0,00	0,000000%	0,00	0,000000%
<b>Total</b>			<b>4.995.408,99</b>	<b>0,713630%</b>	<b>4.965.062,77</b>	<b>0,7092947%</b>



Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Administração do CRI	Mensal	True	4.051,77	0,000579%	3.600,00	0,0005%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itau	1.080,47	0,000154%	960,00	0,0001%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	5.320,00	0,000760%	5.320,00	0,0008%
Contabilidade do P.S	Mensal	Agente Contratado	236,35	0,000034%	210,00	0,0000%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	PTG	1.000,00	0,000143%	1.000,00	0,0001%
Escriturador	Anual	Vortex	19.922,52	0,002846%	18.000,00	0,0026%
Agente Fiduciário	Anual	PTG	13.000,00	0,001857%	11.550,50	0,0017%
Custódia da CCI	Anual	Vortex	8.854,45	0,001265%	8.000,00	0,0011%
Auditoria do P.S	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,000289%	2.025,89	0,0003%
<b>Total (Anual)</b>			<b>174.066,05</b>	<b>0,024867%</b>	<b>162.656,39</b>	<b>0,023237%</b>



**ANEXO XIII AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 208ª (DUCENTÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RAIÁ DROGASIL S.A.**

**DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 663, na categoria S1, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 12.130.744/0001-00 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“**NIRE**”) nº 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social (**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 208ª (ducentésima oitava) emissão, da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 208ª (Ducentésima Oitava) Emissão, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Raia Drogasil S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 16 de agosto de 2023.

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo: