



PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 242ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 663, categoria 51
CNPJ nº 12.130.744/0001-00 | NIRE 35.300.444.957
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, São Paulo - SP

Istreados em Créditos Imobiliários devidos pela



COGNA EDUCAÇÃO S.A.

Companhia Aberta – CVM nº 17973
CNPJ nº 02.800.026/0001-40
Rua Cláudio Manoel, nº 36, 13º andar, Sala 01, Bairro Funcionários, CEP 30140-100 – Belo Horizonte – MG

no montante total de, inicialmente,

R\$500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: "BRAPSCRI1C3"

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: "BRAPSCRI1D1"

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: "BRAPSCRI1E9"

Classificação de Risco Preliminar dos CRI pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.: "bRAA+ (sf)"*

*Esta classificação foi realizada em 9 de novembro de 2023, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

A TRUE SECURITIZADORA S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder") e o BANCO ITAÚ BBA S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("ITAÚ BBA"), em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores da Oferta", estão realizando oferta pública de distribuição de, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, a serem alocados na 1ª (primeira) série ("CRI 1ª Série"), na 2ª (segunda) série ("CRI 2ª Série"), e na 3ª (terceira) série ("CRI 3ª Série"), em conjunto com os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série, "CRI", sendo que a quantidade de séries e a quantidade dos CRI para cada série será definida conforme o Procedimento de Bookbuilding (conforme definido neste Prospecto Preliminar) da 242ª (ducentésima quadragésima segunda) emissão da Securitizadora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 16 de novembro de 2023 ("Data de Emissão dos CRI"), o montante total de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Valor Total de Emissão"), observado que o valor inicialmente ofertado poderá ser aumentado em função do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido) cujos CRI, caso emitidos, serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação ("Oferta").

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26, VIII, alínea "b" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), do "Código ANBIMA de Regulação e Melhorias Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), atualmente em vigor ("Código ANBIMA"), bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, podendo contar com a participação de determinadas instituições financeiras concessionárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de intenções de investimento junto aos Investidores (conforme definido neste Prospecto Preliminar), na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início (conforme definido neste Prospecto Preliminar) e no Prospecto Definitivo (conforme definido neste Prospecto Preliminar) ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, "Instituições Participantes da Oferta").

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Securitizadora, em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, nos termos, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 500.000 (quinhentos mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), totalizando até R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados ("Opção de Lote Adicional"). Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores. No âmbito da Oferta não será permitida distribuição parcial.

Os CRI 1ª Série terão vencimento no prazo de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2028. Os CRI 2ª Série terão vencimento no prazo de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2028. Os CRI 3ª Série terão vencimento no prazo de 2.559 (dois mil, quinhentos e cinquenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2030. Para mais informações sobre o prazo e a data de vencimento dos CRI, veja o item 2.6, da Seção "2. Principais Características da Oferta", na página 3 deste Prospecto Preliminar.

Os CRI serão depositados: (I) para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3, e (II) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 ("CETIP21"), sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Não obstante o disposto acima, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores liquidados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, 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 desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§ 10 e 11, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo II, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, nestas datas, os CRI não podem ser negociados entre o público geral.

O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, conforme o caso, não serão objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série (conforme definido neste Prospecto Preliminar), calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis (conforme definido neste Prospecto Preliminar) até a integralização dos CRI 3ª Série, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, automaticamente, calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização (conforme definido neste Prospecto Preliminar).

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-urano", acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de até 1,55% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definida no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada período de capitalização.

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios, a ser definido no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, limitado ao maior valor entre: (I) o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, utilizando-se a cotação indicativa do último preço verificado no fechamento do Dia Útil anterior à data da realização do Procedimento de Bookbuilding, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em julho de 2027, divulgado pela B3 em sua página na internet, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) limitado a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (II) 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série (conforme definido neste Prospecto Preliminar) ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive).

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, limitado à maior taxa entre: (I) 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding; ou (II) 6,65% (seis inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Os CRI serão istreados em créditos imobiliários decorrentes das Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie Quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da 11ª (décima primeira) emissão da COGNA EDUCAÇÃO S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.800.026/0001-40 ("Debêntures" e "Devedora", respectivamente), emitidas conforme o "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (três) Séries, da 11ª (Décima Primeira) Emissão da Cogna Educação S.A.", celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, em 9 de novembro de 2023 ("Escritura de Emissão"). As Debêntures representam créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Resolução CVM 60 ("Créditos Imobiliários"). Os créditos imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedor Útil. As Debêntures serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora, a qual instituirá o regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, na forma da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), de forma que o objeto do regime fiduciário dos CRI será destacado do patrimônio da Securitizadora e passará a constituir patrimônio separado ("Patrimônio Separado"), destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário dos CRI. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre as Debêntures, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Securitizadora. Os CRI não contarão com garantia fluente da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão dos CRI.

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI (conforme definido neste Prospecto Preliminar).

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 17 DE NOVEMBRO DE 2023. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

OS INVESTIDORES (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO) DEVEM LER ATENTA E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 23 A 66 DESTE PROSPECTO.

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

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

Nos termos do artigo 4º das "Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA", atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como (I) Categoria: "Corporativos"; (II) Concentração: "Concentrados"; (III) Tipo de Segmento: "Imóvel Comercial"; e (IV) Tipo de Contrato com Lastro: "Valor Mobiliário Representativo de Dívida". Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA



DEMAIS COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



A data deste Prospecto Preliminar é 10 de novembro de 2023



cognia
EDUCAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação da securitizadora	1
2.3. Informações que a emissora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	2
2.4. Identificação do público-alvo.....	3
2.5. Valor Total da Oferta	3
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável:	3
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	15
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta.....	15
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:.....	18
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado	22
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação da providências que serão adotadas.....	22
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar:	22
4. FATORES DE RISCO	23
4.2. Riscos relacionados aos CRA, seu lastro e à Oferta.	23
5. CRONOGRAMA.....	67
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	67
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	71
6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe).....	71
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário	71
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	72
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	72
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	72
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	72
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	73
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	73
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	73
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação	73
8.4. Regime de distribuição	73
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	73
8.6. Formador de mercado	75
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver	75
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	75





9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	76
9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.....	76
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	76
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados ...	76
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	76
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS	77
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:	77
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão	85
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.....	85
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	85
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento.....	85
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.....	86
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais	86
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	86
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos.....	87
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:	91
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios	92
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	93
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização	93
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações	



previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil..... 93

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS 94

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios..... 94

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas 94

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social 95

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado..... 95

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios..... 98

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 100

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta. 100

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 103

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 103

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados. 108

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 110

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 113

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 113

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta; 113



16.3.	Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	113
16.4.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	114
16.5.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	114
16.6.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão	114
16.7.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	114
16.8.	Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM	115
16.9.	Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	115
16.10.	Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.	115
16.11.	Outros documentos e informações que a CVM julgar necessários	115

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS..... 116

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA 117

19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA CUMPRIMENTO DO CÓDIGO ANBIMA 124

ANEXOS..... 129

ANEXO I	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA	131
ANEXO II	CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA, REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2022	149
ANEXO III	CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA, REALIZADA EM 9 DE NOVEMBRO DE 2023	155
ANEXO IV	RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DOS CRI	177
ANEXO V	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES.....	185
ANEXO VI	TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	401
ANEXO VII	SUPLEMENTO I DA RESOLUÇÃO CVM 60.....	757



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 242ª Emissão, em até 3 (três) séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cogna Educação S.A.*” (“*Prospecto Preliminar*” ou “*Prospecto*”), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto Preliminar, terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 242ª Emissão, em até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cogna Educação S.A.*”, celebrado em 9 de novembro de 2023 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, anexo a este Prospecto Preliminar (“*Termo de Securitização*”), e na Seção “20. Sumário de Termos Definidos” deste Prospecto Preliminar.

2.1. Breve descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública de, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) CRI, todos nominativos e escriturais, a serem alocados entre os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido neste Prospecto Preliminar), sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26, VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do Código ANBIMA, bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, e com a participação dos Participantes Especiais, a serem identificados no “*Anúncio de Início da Oferta Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) séries, da 242ª Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cogna Educação S.A.*” (“*Anúncio de Início*”) e “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 242ª Emissão, em até 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cogna Educação S.A.*” (“*Prospecto Definitivo*” e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar os “*Propectos*” ou única e indistintivamente “*Prospecto*”).

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Securitizadora, em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 500.000 (quinhentos mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), totalizando até R\$625.000.000 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“*Opção de Lote Adicional*”). Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores. **No âmbito da Oferta não será permitida distribuição parcial.**

Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, emitidas nos termos da Escritura de Emissão.

2.2. Apresentação da securitizadora

ESTE ITEM É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM OS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA AO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco “*Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora*”, constante da seção “Fatores de Risco”, na página 23 deste Prospecto Preliminar.

Breve Histórico

A Emissora é uma sociedade por ações, suas controladoras são a True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Emissora não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que possam suportar a alteração de sua classificação de pré-operacional, ressaltando-se que até 2 de agosto de 2012 a Emissora era controlada por outros controladores. No entanto, em 2 de agosto de 2012, Fernando Cesar Brasileiro e Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. adquiriram a totalidade das ações da Emissora e em 25 de maio de 2018 as ações da Emissora foram



transferidas as sociedades do grupo empresarial, True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e emissões de certificados de recebíveis do agronegócio realizadas pela Emissora, 100% (cem por cento) foram realizadas com a constituição do respectivo patrimônio separado, sendo que nenhuma emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora conta com a sua coobrigação.

Ofertas Públicas Realizadas

Na presente data, a Emissora possui, em circulação: **(i)** 442 (quatrocentas e quarenta duas) emissões de certificados de recebíveis imobiliários ativas, que resultam no montante de R\$54.537.617.021,89; e **(ii)** 53 (cinquenta e três) emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R\$12.374.782.000,00; **(iii)** 4 (quatro emissões de Debêntures no montante de R\$8.014.464.000,00; e **(iv)** 1 (uma) emissões de Certificados de Recebíveis no montante de R\$100.000.000,00.

Principais Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: Opea Securitizadora S.A., Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Gaia Agro Securitizadora S.A. e Octante Securitizadora S.A.

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 31 de dezembro de 2022 era de R\$7.838.882,88 (sete milhões, oitocentos e trinta e oito mil, duzentos e oitocentos e oitenta e dois reais e oitenta e oito centavos).

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A Emissora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais relevantes, conforme item 11 do Formulário de Referência da Emissora.

Porcentagem de CRI emitidos com patrimônio separado e porcentagem de CRI emitidos com coobrigação

Até a presente data, todos os CRI emitidos pela Emissora contam com patrimônio separado. Até a presente data, nenhum dos CRI emitidos pela emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.

2.3. Informações que a emissora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Para fins desta Seção 2.3, a Securitizadora destaca que as seguintes hipóteses poderão levar a uma liquidação antecipada dos CRI, conforme elencadas no Termo de Securitização:

Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI. Diante da efetiva instauração do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI ou da totalidade dos CRI da respectiva Série, conforme o caso ("Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI"), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que não haverá o resgate parcial de uma série dos CRI. **Para mais informações sobre a operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, veja a Cláusula "6. Resgate Antecipado Obrigatório Total Tributos e Oferta de Resgate Antecipado" do Termo de Securitização anexo a este Prospecto Preliminar.**

Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário. A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um 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 (sendo vedado o resgate parcial), com o consequente cancelamento de tais Debêntures e o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora, mediante envio de comunicação direta à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do resgate



("Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário"). Para mais informações sobre a operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, veja a Cláusula "6. Resgate Antecipado Obrigatório Total Tributos e Oferta de Resgate Antecipado" do Termo de Securitização anexo a este Prospecto Preliminar.

Oferta de Resgate Antecipado. A qualquer momento a partir da Data de Emissão 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, endereçada à totalidade dos titulares das Debêntures, 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 Total das Debêntures") observado que, caso a Oferta de Resgate Antecipado Total seja realizada, pela Devedora, a Emissora deverá necessariamente realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI nos mesmo termos e condições e que todos os eventuais custos e despesas necessários para a efetiva realização da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures pela Devedora e, conseqüentemente, da oferta de resgate antecipado total dos CRI pela Emissora ("Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI"), conforme aplicáveis, serão arcados diretamente, e de forma antecipada, pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização. **Para mais informações sobre a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado, veja a Cláusula "6. Resgate Antecipado Obrigatório Total Tributos e Oferta de Resgate Antecipado" do Termo de Securitização anexo a este Prospecto Preliminar.**

Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures. Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes do Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de vencimento antecipado das Debêntures, e, conseqüentemente, de resgate antecipado dos CRI, todas e quaisquer hipóteses de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas no Termo de Securitização. **Para mais informações sobre a operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures, veja a Cláusula "7. Resgate Antecipado dos CRI em Decorrência do Vencimento Antecipado das Debêntures" do Termo de Securitização anexo a este Prospecto Preliminar.**

Adicionalmente, para fins desta Seção 2.3, de acordo com as "Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA", os CRI são classificados da seguinte forma: **(a) Categoria:** Corporativos; **(b) Concentração:** Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora; **(c) Tipo de Segmento:** Outros, considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários do setor da educação, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "i", das referidas regras e procedimento e **(d) Tipo de Contrato com Lastro:** Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características desse papel sujeitas a alterações.**

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores" ou "Investidores Qualificados" e "Resolução CVM 30", respectivamente).

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, cujos CRI, se emitidos, serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação.

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável:

a) Valor Nominal Unitário

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

b) Quantidade

Serão emitidos, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) CRI, observado que, a quantidade inicial de CRI poderá ser aumentada em decorrência do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional.



c) **Opção de Lote Adicional**

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Securitizadora, em conjunto com os Coordenadores da Oferta e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de, no máximo, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, equivalente, na Data de Emissão dos CRI, a R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), os quais serão emitidos nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados e sob regime de melhores esforços de colocação.

d) **Código ISIN**

Código ISIN dos CRI 1ª Série: "BRAPCSCRILC3".

Código ISIN dos CRI 2ª Série: "BRAPCSCRILD1".

Código ISIN dos CRI 3ª Série: "BRAPCSCRILE9".

e) **Classificação de Risco**

Os CRI foram objeto de classificação de risco pela 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 02.295.585/0001-4 ("Agência de Classificação de Risco"), tendo sido atribuída nota de classificação de risco preliminar "brAA+ (sf)", em sua escala nacional, para os CRI, conforme cópia do relatório de classificação de risco preliminar incluído no **Anexo IV** deste Prospecto Preliminar. **Esta classificação foi realizada em 9 de novembro de 2023, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

O rating atribuído aos CRI deverá ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(i)** manter contratada, às expensas da Devedora ou por meio do Fundo de Despesas, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e **(ii)** divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/>, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

f) **Data de Emissão**

A data de emissão dos CRI será 16 de novembro de 2023 ("Data de Emissão dos CRI").

g) **Prazo e Data de Vencimento**

Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, **(i)** o prazo de vencimento dos CRI 1ª Série serão de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2028; os **(ii)** o prazo de vencimento dos CRI 2ª Série serão de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2028; e **(iii)** o prazo de vencimento dos CRI 3ª Série serão de 2.559 (dois mil, quinhentos e cinquenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2030.

h) **Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão**

Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, 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 desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§ 10



e 11, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, nesta data, os CRI não podem ser negociados entre o público geral.

i) Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo

Atualização Monetária dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série não serão atualizados monetariamente.

Atualização Monetária dos CRI 3ª Série

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série, inclusive, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento, sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI 3ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série"). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Vna = Vne \times C$$

onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

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

n = número total de números-índice considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI. Após a Data de Aniversário dos CRI, "NI_k" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização;

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário dos CRI (exclusive), sendo "dut" um número inteiro, sendo que para a primeira Data de Aniversário "dut" será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis, sendo também "dut" um número inteiro;

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

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 não seja um Dia Útil;



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

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

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

Remuneração dos CRI 1ª Série:

Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (*spread*), a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitada ao máximo de 1,55% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 1ª Série"). A sobretaxa (*spread*) que remunerará os CRI 1ª Série, definida nos termos acima descritos, será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao 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 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 na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente subsequente. A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série relativa aos CRI 1ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI 1ª Série (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} * \text{Fator Spread})$$

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª 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:

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

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 1ª Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "Ndi" um número inteiro; e



TDI_k = 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_k = 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:

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

Onde:

Spread = a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitado ao máximo de 1,5500; e

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª 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 (Fator DI x Fator Spread) 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 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, 12, 13 e 14 são todos Dias Úteis. Em resumo, será considerada a mesa Taxa DI da Escritura de Debentures.

Define-se "Período de Capitalização dos CRI 1ª Série" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI 1ª Série, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI 1ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI 1ª Série.

Remuneração dos CRI 2ª Série:

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual, limitado à maior taxa entre: (i) à respectiva Taxa DI, conforme as Taxas Referenciais BM&FBOVESPA relativa à 'DI x Pré', 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada na cotação indicativa do dia anterior à data de realização do Procedimento de





Bookbuilding, divulgada pela B3 em sua página na internet¹, com vencimento em 1º de julho de 2027 acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) limitado a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 2ª Série"), desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VNe \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

J_i = valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série devida no final do i-ésimo Período de Capitalização dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator Juros} = \left\{ \left[(Taxa + 1)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

taxa = determinada taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI 2ª Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série, define-se "Período de Capitalização dos CRI 2ª Série" como o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 2ª Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI 2ª Série; ou **(ii)** na última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 2ª Série (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI 2ª Série. Cada Período de Capitalização dos CRI 2ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.

Remuneração dos CRI 3ª Série:

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: **(i)** 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*; ou **(ii)** 6,65% (seis inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série e a Remuneração dos CRI 2ª Série, "Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI 3ª será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), observada a fórmula abaixo:

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

¹ https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/



onde:

J_i = valor unitário da Remuneração dos CRI 3ª Série devida no final do i-ésimo Período de Capitalização dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator Juros} = \left\{ \left[(Taxa + 1)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

taxa = determinada taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais;

DP = é o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI 3ª Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI 3ª Série, define-se "Período de Capitalização dos CRI 3ª Série" como o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 3ª Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI 3ª Série, ou **(ii)** na última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 3ª Série (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI 3ª Série. Cada Período de Capitalização dos CRI 3ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série.

j) Pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga, conforme tabela abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de maio de 2024, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI").

CRI 1ª Série		
Data de Pagamento	Remuneração	Amortização
15/05/2024	Sim	Não
18/11/2024	Sim	Não
15/05/2025	Sim	Não
17/11/2025	Sim	Não
15/05/2026	Sim	Não
16/11/2026	Sim	Não
17/05/2027	Sim	Não
16/11/2027	Sim	Sim
15/05/2028	Sim	Não
16/11/2028	Sim	Sim



CRI 2ª Série		
Data de Pagamento	Remuneração	Amortização
15/05/2024	Sim	Não
18/11/2024	Sim	Não
15/05/2025	Sim	Não
17/11/2025	Sim	Não
15/05/2026	Sim	Não
16/11/2026	Sim	Não
17/05/2027	Sim	Não
16/11/2027	Sim	Sim
15/05/2028	Sim	Não
16/11/2028	Sim	Sim

CRI 3ª Série		
Data de Pagamento	Remuneração	Amortização
15/05/2024	Sim	Não
18/11/2024	Sim	Não
15/05/2025	Sim	Não
17/11/2025	Sim	Não
15/05/2026	Sim	Não
16/11/2026	Sim	Não
17/05/2027	Sim	Não
16/11/2027	Sim	Não
15/05/2028	Sim	Não
16/11/2028	Sim	Sim
15/05/2029	Sim	Não
16/11/2029	Sim	Sim
15/05/2030	Sim	Não
18/11/2030	Sim	Sim

k) Repactuação

Não haverá repactuação programada dos CRI.

l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições

Amortização dos CRI 1ª Série. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 1ª Série ou de eventual resgate antecipado dos CRI 1ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas consecutivas, no 4º (quarto) e no 5º (quinto) anos, inclusive, contado da Data de Emissão dos CRI, sendo a primeira amortização devida em 16 de novembro de 2027, e a última amortização na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, de acordo com a tabela abaixo:

Data	Taxa de Amortização (%)
16 de novembro de 2027	50,00000
Data de Vencimento dos CRI 1ª Série	100,00000

Amortização dos CRI 2ª Série. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 2ª Série ou de eventual resgate antecipado dos CRI 2ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos



CRI 2ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas consecutivas, no 4º (quarto) e no 5º (quinto) anos, inclusive, contado da Data de Emissão dos CRI, sendo a primeira amortização devida em 16 de novembro de 2027, e a última amortização na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, conforme tabela descrita abaixo e de acordo com fórmula disposta no Termo de Securitização:

Data	Taxa de Amortização (%)
16 de novembro de 2027	50,00000
Data de Vencimento dos CRI 2ª Série	100,00000

Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 3ª Série ou de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série será amortizado em 3 (três) parcelas consecutivas, no 5º (quinto), 6º (sexto) e no 7º (sétimo) anos, inclusive, contado da Data de Emissão dos CRI, sendo a primeira amortização devida em 16 de novembro de 2028, a segunda parcela devida em 16 de novembro de 2029, e a última amortização na Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, de acordo com a tabela abaixo:

Data	Taxa de Amortização (%)
16 de novembro de 2028	33,3333%
16 de novembro de 2029	50,0000%
Data de Vencimento dos CRI 3ª Série	100,0000%

m) Garantias – tipo, forma e descrição

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

n) Lastro

Os CRI serão lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, emitidas nos termos da Escritura de Emissão. As Debêntures representam créditos imobiliários, nos termos da Lei 9.514 e da Resolução CVM 60. Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedor único. **Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção "10. Informações sobre os direitos creditórios", na página 77 deste Prospecto Preliminar.**

o) Existência ou não de regime fiduciário

Nos termos da Lei 14.430, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre: **(a)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(b)** conta corrente de nº 89377-2, na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures ("Conta do Patrimônio Separado") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado dos CRI; 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 ("Patrimônio Separado" e "Regime Fiduciário"). O Patrimônio Separado se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado.

p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

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; e **(iii)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora. Além das hipóteses descritas acima, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado também poderá ocorrer nas seguintes situações, as quais não gerarão assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: **(i)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação era devida; **(ii)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no 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; **(iii)** insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão; **(iv)** descumprimento por parte da Emissora 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; **(v)** desvio da finalidade do Patrimônio Separado dos CRI; ou **(vi)** inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental.

q) **Tratamento Tributário**

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

Imposto sobre a Renda (IR): Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos CRIs e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil.

Pessoas Jurídicas: O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto 2015, conforme alterada).

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder o equivalente a R\$20.000,00 (vinte mil reais) por ano (artigo 3º da Lei 9.249); a alíquota da CSLL, regra geral, corresponde a 9% (nove por cento).

Pessoas jurídicas isentas e optantes pela inscrição no Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros: Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, inclusive por meio de fundos de investimento, agências de fomento, sociedade de seguro, de previdência e de capitalização, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de



arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 71 da IN 1.585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedade de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Artigo 3º da Lei 7.689, alterado pela MP 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei 14.183).

As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da IN nº 1.585).

Pessoas Físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou na cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN 1.585).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior: Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373 – “Investidor 4.373”) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento - artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por CRI detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da IN 1.585).

Conceitualmente, são entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530 de 19 de dezembro de 2014, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição com tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010.

Não obstante, a Lei 14.596, de 14 de junho de 2023, (conversão da Medida Provisória 1.152, de 28 de dezembro de 2022), determina que são considerados jurisdições com tributação favorecida os países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) (independentemente do cumprimento de qualquer condição). Referida lei entrará em vigor em 2024 (exceto para os contribuintes que optarem pela antecipação dos efeitos da Lei para 2023).

Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS): O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.



O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426 de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF): Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF Títulos"): As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF Títulos, conforme art. 32, §2º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Atualmente, tramitam no Congresso projetos de lei e de emenda à Constituição que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam aprovados, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Destacamos a recente aprovação da PEC 45 pela Câmara dos Deputados. Referida proposta reforma a tributação brasileira do consumo, extinguindo, dentre outros tributos, o PIS e a COFINS e criando a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS), o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e o Imposto Seletivo (IS). A proposta será agora analisada pelo Senado Federal e sua eventual conversão em emenda constitucional alterará significativamente os comentários acima.

Referido projeto ainda prevê que o presidente deverá, no prazo de 180 dias contados da publicação da emenda constitucional resultante, enviar ao Congresso Nacional, projeto de lei complementar visando à reforma da tributação da renda. Tal projeto (e sua conversão em lei) também poderá impactar significativamente a tributação descrita nesta seção.

r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições

Não aplicável.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta

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.

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados diretamente pela Devedora e/ou através de suas subsidiárias, desde que sejam sociedades controladas da Devedora, em que aplicar recursos obtidos com a emissão de Debêntures, devendo a Devedora apresentar os documentos societários necessários à verificação pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário da posição de Subsidiárias da Devedora ("Subsidiárias"), em sua integralidade, **(i)** até a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série; 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 3ª Série, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, exclusivamente para o: **(a)** pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos pela Emissora diretamente ou pelas Subsidiárias ("Destinação Futura"), diretamente atinentes à aquisição e/ou reforma, bem como pagamento de aluguéis, de unidades de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do **Anexo V** ao Termo de Securitização ("Empreendimentos Destinação"), e **(b)** reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos pela Devedora diretamente ou pelas Subsidiárias ou controladas, anteriormente à emissão das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta ("Reembolso"), diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma, bem como pagamento de aluguéis, de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos na Tabela 2 do **Anexo V** ao Termo de Securitização ("Empreendimentos Reembolso" e, 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 na Tabela 3 do **Anexo V** ao Termo de Securitização, e o Cronograma Indicativo da destinação dos recursos previsto no **Anexo VI** do Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos").

Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Lastro, se for o caso, serão transferidos para as Subsidiárias pela Devedora por meio de: **(i)** aumento de capital das controladas e/ou subsidiárias; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das controladas e/ou subsidiárias; **(iii)** mútuos para as subsidiárias; **(iv)** emissão de debêntures pelas controladas e/ou subsidiárias; **(v)** emissão de bônus de subscrição; ou **(vi)** qualquer outra forma permitida em lei.

Os Empreendimentos Reembolso e os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Reembolso ("**Custos e Despesas Reembolso**") encontram-se devidamente descritos na Tabela 2 do **Anexo V** ao Termo de Securitização, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e **(iv)** 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 pública dos CRI.

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 desta Emissão também não serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora, conforme declarado pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto na Tabela 1 e na Tabela 2 do **Anexo V** ao Termo de Securitização.

A Emissora assinou declaração, na forma do **Anexo X** ao Termo de Securitização, declarando que, com base nas declarações da Devedora, nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação (e.g., dívida corporativa) tem por objeto os Custos e Despesas Reembolso.





Sem prejuízo do disposto nos itens acima, parte da Destinação dos Recursos têm como destinação o reembolso ou o pagamento, conforme o caso, de aluguéis devidos pela Devedora ou por suas Subsidiárias 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 ou por suas Subsidiárias, 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.

Os Custos e Despesas Reembolso foram integralmente utilizados pela Emissora nas porcentagens indicadas na Tabela 2 do **Anexo V** ao Termo de Securitização.

Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na Tabela 1 do **Anexo V** ao Termo de Securitização. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Empreendimento Destinação, indicados na Tabela 1 do **Anexo V** ao Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI.

A alteração dos percentuais indicados na Tabela 1 do **Anexo V** do Termo de Securitização deverá ser **(i)** informada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Emissora, substancialmente na forma do Anexo III à Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, 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.

Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação aqui prevista até a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, 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 VI** do 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 3ª Série, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma meramente indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização ou quaisquer outros documentos da Emissão; 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 do Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na Tabela 1 do **Anexo V** ao Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Emissora se **não** houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores, desde que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

A inserção de novos Empreendimentos Destinação, nos termos acima, **(i)** deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora 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 prazo previsto no Termo de Securitização; e **(iii)** caso aprovada em assembleia pelos Titulares dos CRI na forma prevista acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de



Debêntures e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados 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.

Nos aditamentos a serem celebrados à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, nos termos acima descritos, **(i)** deverão ser identificados os valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos imóveis vinculados aos Contratos de Locação, se for o caso, e a equiparação entre despesa e lastro; e **(ii)** deverá ser confirmado que os novos Contratos de Locação incluídos como Empreendimentos Destinação já estavam vigentes na Data de Emissão dos CRI, e os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos referidos novos Contratos de Locação.

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 nas Tabelas 4 e 5 do **Anexo V** do 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.

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 acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados nas Tabelas 4 e 5 do **Anexo V** do 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 Emissora 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 acima descritos, 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 objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual foram e deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem a Destinação Reembolso;

(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;

(v) a Devedora declarou, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, que os Contratos de Locação, indicados na Tabela 5 do **Anexo I** da Escritura de Emissão de Debêntures, foram celebrados com partes relacionadas da Devedora em virtude de transações realizadas entre a Devedora e suas partes relacionadas, conforme descritas e detalhadas na seção 11.2 do Formulário de Referência, declarando, ainda, que **(i)** tais Contratos de Locação foram celebrados, em condições comutativas, a valor de mercado, considerando a praça em que os Empreendimentos Lastro se situam, sendo que o valor das locações estabelecidos nos respectivos Contratos de Locação, e pagos até a presente data, segue em linha com o valor e os padrões de mercado atribuídos em avaliação realizada por consultor especializado independente, ao longo da vigência dos referidos Contratos de Locação, e **(ii)** tais Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à data de emissão dos CRI, não tendo sido firmados unicamente em razão da presente Emissão; e

(vi) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas, conforme previsto na legislação aplicável.

A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, inserir novos Contratos de Locação nas Tabelas 4 e 5 do **Anexo V** ao Termo de Securitização, refletindo nas demais tabelas do **Anexo V** ao Termo de Securitização as especificações dos imóveis objeto dos novos Contratos de Locação, desde que observados os critérios estabelecidos no Termo de Securitização, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na Tabela



1 do **Anexo V** do Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Emissora se **não** houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores, desde que representem, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos Contratos de Locação será considerada aprovada.

Na hipótese prevista acima, deverá ser verificado se as partes dos novos Contratos de Locação a serem inseridos não são do mesmo grupo econômico da Devedora. Caso as partes dos novos Contratos de Locação pertençam ao mesmo grupo econômico da Emissora, deverá ser demonstrado qual seria o racional econômico dos aluguéis contratados entre empresas do mesmo grupo.

A inserção de novos Contratos de Locação nos termos acima descritos, **(i)** deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora 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, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, a serem celebrados no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis 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. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão

Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão das Debêntures serão destinados diretamente pela Emissora e/ou pelas Subsidiárias na forma descrito no item 3.1 acima.

b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento dos aluguéis, conforme o caso, e outros documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os reembolsos de gastos e despesas de natureza imobiliária em relação aos Empreendimentos Reembolso, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta. 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, no Termo de Securitização, os documentos encaminhados para comprovar os valores da presente Emissão destinados para o reembolso, atestando o total de R\$578.914.033,51 (quinhentos e setenta e oito milhões, novecentos e catorze mil, trinta e três reais e cinquenta e um centavos) conforme indicado na Escritura de Emissão de Debêntures.

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.

Caso os documentos referidos 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.

Tendo em vista que a presente Emissão 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 aplicados aos Empreendimentos Destinação exclusivamente, por meio da apresentação de



relatório de comprovação de aplicação dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos do **Anexo VI.I** ao Termo de Securitização ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Empreendimentos Destinação durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado, conforme o caso, de cópia de notas fiscais, comprovantes de pagamento dos aluguéis, conforme o caso, 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 a contar da Primeira Data de Integralização, observado o Cronograma Indicativo ("**Período de Verificação**"), até a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, 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 Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, exclusivamente, 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 Emissora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas 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. Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos no Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização. 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, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Verificação, bem como das demais informações e/ou documentos fornecidos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar 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.

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, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Verificação, bem como das demais informações e/ou documentos fornecidos nos termos acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar 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.

O Agente Fiduciário dos CRI se comprometeu, nos termos do Termo de Securitização, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como **Anexo VI** ao Termo de Securitização, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações acima tratadas, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.



Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Emissora na forma acima prevista.

c) a data limite para que haja essa destinação

Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista no Termo de Securitização até a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, 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 VI** do 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 3ª Série, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma meramente indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: **(i)** não será necessário notificar a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização ou quaisquer outros documentos da Emissão; 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 do Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário

Empreendimento Destinação	Uso dos Recursos	1S2024	2S2024	1S2025	2S2025	1S2026	2S2026	1S2027	2S2027	1S2028	2S2028	1S2029	2S2029	1S2030	2S2030
BETIM/MG (Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 229, CEP 32.600-225, Centro)	Aluguel	R\$ 1.737.831,64	R\$ 5.213.494,92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rua Ceará, nº. 333, CEP 79.003-010 Avenida Alexandre Herculano, nº. 1.400, CEP 79.037-280 Rua Manoel Santiago, nº. 1.155, CEP 79.825-150 Roda Grande Anel Viário, s/nº., Km 4, CEP Rodovia Dourados / Itahum, Km 7, Fazenda Curral de Arame, Zona Rural, CEP	Aluguel	R\$ 1.484.680,78	R\$ 4.454.042,34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CUIABÁ/MT (Avenida Manoel Jose de Arruda nº. 3100, CEP 78.065-900, Jardim Europa)	Aluguel	R\$ 972.147,80	R\$ 2.916.443,40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GOVERNADOR VALADARES/MG (Avenida Doutor Raimundo Monteiro Resende, nº. 330, CEP 35.010-177, Centro)	Aluguel	R\$ 1.309.843,98	R\$ 3.929.531,94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LONDRINA/PR (Rua Edwy Taques De Araújo, nº. 900 CEP 86.047-610, Gleba Fazenda Palhano / Rua Niterói, nº. 94, CEP 86.026-040, Centro / Rua Tietê, nº. 1208, CEP 86.025-230, Centro / Avenida Paris, nº. 675, CEP 86.041-120, Jardim Tabapuã / Rua Capri, S/N, Parque Residencial Piza / Avenida Terra Santana, S/N, CEP 86.049-612, Gleba Fazenda Palhano)	Aluguel	R\$ 3.129.329,06	R\$ 9.387.987,18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRIMAVERA LESTE/MT (Avenida Paulo Cezar Pereira Aranda, nº. 241, CEP 78.850-000, Jardim Riva)	Aluguel	R\$ 460.000,00	R\$ 1.380.000,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP (Avenida Rudge Ramos, nº. 1501, CEP 09.638-000, Rudge Ramos)	Aluguel	R\$ 1.225.657,28	R\$ 3.676.971,84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SALVADOR/BA (Avenida Luiz Viana, nº. 8544, Shopping Paralela, L3, CEP 41.730-101, Paralela)	Aluguel	R\$ 1.375.225,98	R\$ 4.125.677,94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SÃO LUÍS/MA (Avenida São Luis Rei de França, nº. 32, CEP 65.065-470, Turu)	Aluguel	R\$ 1.286.440,20	R\$ 3.859.320,60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SINOP/MT (Avenida dos Mognos, nº. 1.076, CEP 78.559-899, Chácaras)	Aluguel	R\$ 258.000,00	R\$ 774.000,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SINOP/MT (Avenida Alexandre Ferronato, nº. 955, CEP 78.557-247, Bairro Setor Industrial)	Aluguel	R\$ 282.000,00	R\$ 846.000,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TANGARÁ DA SERRA/MT (Rua Vergílio Favetti, nº. 1200-S, CEP 78.300-000, Vila Alta)	Aluguel	R\$ 392.000,00	R\$ 1.176.000,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UBERLÂNDIA/MG (Avenida dos Vinhedos, nº. 1200, CEP 38.411-159, Morada da Colina)	Aluguel	R\$ 1.355.415,12	R\$ 4.066.245,36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0





- e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão**

Nos últimos 10 (dez) anos, a Devedora empregou no pagamento de aluguéis de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R\$4,4 bilhões, sendo tal valor superior ao valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM-SRE.

- 3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado**

Não aplicável.

- 3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação da providências que serão adotadas**

Não aplicável.

- 3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar:**

- a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima**

Não aplicável.

- b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida**

Não aplicável.

- c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos**

Não aplicável.

- d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos**

Não aplicável.

4. 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, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Preliminar ou em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou 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 riscos descritos abaixo estão dispostos em ordem decrescente de relevância, de maneira que o fator de maior materialidade está apresentado em primeiro lugar, seguido pelos demais em ordem decrescente, observado o disposto na regulamentação aplicável. Ademais, os riscos descritos abaixo em relação à Devedora foram extraídos do Formulário de Referência da Devedora, sendo a materialidade de cada fator de risco compatível com o conteúdo do Formulário de Referência da Devedora. 4.1. 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; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; 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; e 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.

4.2. *Riscos relacionados aos CRA, seu lastro e à Oferta.*

Riscos Relacionados à Devedora

A inflação e os esforços governamentais para combatê-la podem contribuir para um cenário de incerteza econômica, afetando adversamente a Devedora e o preço de mercado de suas ações.

No passado, o Brasil registrou altas taxas de inflação, que tiveram, em conjunto com determinadas ações tomadas pelo governo brasileiro para combatê-la e especulações sobre quais medidas seriam adotadas, efeitos negativos sobre a economia brasileira. As medidas adotadas pelo governo brasileiro para o controle inflacionário incluíram a manutenção de rígidas políticas monetárias com elevadas taxas de juros, consequentemente restringindo a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. O COPOM frequentemente ajusta a taxa de juros em situações de incerteza econômica para atingir metas estabelecidas na política econômica do governo brasileiro. A inflação, bem como as medidas governamentais para combatê-la e a especulação pública sobre possíveis medidas governamentais futuras, tem produzido efeitos negativos relevantes sobre a economia brasileira e contribuído para a incerteza econômica no Brasil, aumentando a volatilidade do mercado de capitais brasileiro, o que pode causar um efeito adverso sobre a Devedora e, consequentemente, afetar



adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares de CRI.

Quaisquer medidas tomadas pelo governo brasileiro no futuro, incluindo a redução nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real, podem desencadear inflação, afetando adversamente o desempenho geral da economia brasileira. Se o Brasil enfrentar inflação alta no futuro, a Devedora talvez não possa ajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, o que poderia aumentar seus custos e reduzir suas margens operacionais e líquidas e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares de CRI.

Além disso, no caso de aumento da inflação, o governo brasileiro pode optar por aumentar significativamente as taxas de juros. O aumento nas taxas de juros pode afetar não apenas o custo dos novos empréstimos e financiamentos da Devedora, mas também o custo da dívida atual da Devedora, bem como em seu caixa e equivalentes a caixa, títulos e valores mobiliários e contratos de arrendamento a pagar, que estão sujeitos a taxas de juros. Dessa forma, a flutuação nas taxas de juros brasileiras e a inflação podem afetar adversamente a Devedora, pois a Devedora possui empréstimos e financiamentos indexados à variação da taxa DI. Por outro lado, uma redução significativa na taxa DI ou inflação pode afetar adversamente a receita de as aplicações financeiras da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares de CRI.

A Devedora é resultado de aquisições de empresas e parte de sua estratégia de crescimento está baseada na continuidade destas aquisições. As aquisições e reorganizações societárias que a Devedora promove em suas sociedades apresentam muitos riscos que poderão afetar adversamente as operações e receitas da Devedora.

A Devedora pode adquirir ou investir em empresas ou negócios complementares como parte de sua estratégia para expandir suas operações, inclusive por meio de aquisições ou investimentos que possam ser de relevância estratégica. O sucesso de uma aquisição ou investimento dependerá de sua capacidade de fazer avaliações precisas com relação às operações, potencial de crescimento, integração e outros fatores relacionados a esse negócio. Dessa forma, a Devedora não pode garantir que suas aquisições ou investimentos produzirão os resultados que espera quando celebra ou conclui uma determinada transação.

Qualquer aquisição ou investimento envolve uma série de riscos e desafios que podem afetar adversamente os negócios, inclusive devido à falha de tal aquisição em contribuir com sua estratégia comercial ou melhorar sua imagem. A Devedora pode não conseguir gerar os retornos e sinergias esperados para seus investimentos. Além disso, a amortização dos ativos intangíveis adquiridos pode diminuir seu lucro líquido e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora pode, também, enfrentar desafios na integração de empresas adquiridas, o que pode resultar no desvio de seu capital e na atenção de sua administração de outros problemas e oportunidades de negócios. A Devedora pode não conseguir criar e implementar controles, procedimentos e políticas uniformes e eficazes, e pode incorrer em custos acrescidos para a integração de sistemas, pessoas, métodos de distribuição ou procedimentos operacionais. Ainda, a Devedora pode não conseguir integrar tecnologias de negócios adquiridos ou reter clientes, executivos e funcionários importantes dos negócios adquiridos.

Adicionalmente, a Devedora pode enfrentar desafios na integração de funcionários que trabalham em diferentes geografias e que podem estar acostumados a diferentes culturas corporativas, o que resultaria em relações tensas entre o pessoal existente e o novo. A Devedora também pode enfrentar desafios na negociação de acordos de negociação coletiva favoráveis com sindicatos devido a diferenças nos procedimentos de negociação usados em diferentes regiões. Finalmente, a Devedora pode realizar aquisições onde adquirir uma participação majoritária nessa aquisição, mas com investidores minoritários significativos, ou pode se tornar investidores minoritários em determinadas operações, em que sua capacidade de controlar e gerenciar efetivamente os negócios pode ser limitada. Se a Devedora não for capaz de gerenciar o crescimento por meio de aquisições, sua condição financeira e de negócios poderá ser materialmente adversa e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.



As aquisições, ainda, podem estar sujeitas à aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica do Brasil (CADE) ou de outras autoridades reguladoras, caso excedam a receita bruta anual de R\$ 75 milhões. Nesses casos, o CADE pode não aprovar as aquisições da Devedora ou pode condicionar a aprovação de suas aquisições à alienação de certas operações ou pode impor outras restrições às operações e negócios. A falta de aprovação do CADE ou de outras autoridades reguladoras para aquisições futuras ou quaisquer aprovações condicionais de aquisições futuras podem resultar em despesas que podem afetar adversamente os resultados operacionais e situação financeira da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A perda ou redução das políticas de financiamento e/ou benefícios fiscais conferidos pela adesão da Devedora ao ProUni e ao FIES poderão afetar adversamente os resultados da Devedora. A Devedora também pode ser afetada adversamente quanto Programa Pronatec.

O ProUni - Programa Universidade para Todos ("ProUni"), institucionalizado pela Lei nº 11.096, de 13 de janeiro de 2005, tem como finalidade a concessão de bolsas de estudos integrais e parciais a estudantes de baixa renda, em cursos de graduação e cursos tecnológicos, em instituições privadas de educação superior, oferecendo, em contrapartida, isenção de alguns tributos federais às instituições que aderirem ao Programa. A Devedora aderiu inicialmente ao ProUni em 2005 e, portanto, goza do benefício de isenção do pagamento de PIS e COFINS, referentes às receitas de cursos de bacharelado e graduação tecnológica, bem como isenção do pagamento de IRPJ e CSLL sobre o percentual do lucro líquido correspondente à receita de tais cursos e realizou nova adesão por um período adicional de 10 anos. Em 2013, a Receita Federal do Brasil editou Instrução Normativa nº 1394 que regulamentou a proporcionalidade do ProUni, através da cobrança de impostos e contribuições federais sobre as bolsas não ocupadas do ProUni.

Adicionalmente, a Devedora desfruta do Fundo de Financiamento ao Estudante do Ensino Superior ("FIES"), programa criado pelo MEC, destinado a financiar estudantes de baixa renda, em cursos de graduação e cursos tecnológicos na modalidade Presencial, em instituições privadas de educação superior.

Caso o Governo Federal decida extinguir ou reduzir os benefícios do ProUni e do FIES, ou caso a Devedora não consiga cumprir os requisitos para utilização do ProUni e, no caso do FIES, os alunos também não conseguirem cumprir os requisitos para sua utilização, os resultados operacionais e financeiros da Devedora poderão ser afetados e a Devedora poderá ser compelida a pagar os tributos a que são isentos em razão do ProUni e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares de CRI.

Com as mudanças ao longo dos anos do FIES conforme descritas no item 1.6 do Formulário de Referência da Devedora, houve uma retração do mercado de financiamento público estudantil do Programa, gerando, como consequência, para a Devedora, uma redução significativa no número de alunos matriculados e beneficiários com o FIES, que acarretou uma redução na receita e resultados da Devedora. A Devedora também poderá ser questionada por autoridades em relação à sua aderência à legislação regulatória do FIES e do ProUni, em especial: ausência de documentação completa e não extensão de bolsas de estudo ao aluno beneficiado com o FIES; metodologia de cálculo da efetiva ocupação dos alunos no ProUni (POEB) e carga tributária de suas controladas e, ainda, não preenchimento de 100% das vagas em relação ao ProUni apesar de gozarem da isenção fiscal em sua integralidade; ter alunos matriculados em seus estabelecimentos de ensino usufruindo do ProUni e FIES sem, no entanto, contemplarem as condições de elegibilidade dos programas, dentre outros.

Em 2011, através da Lei 12.513/2011, o Governo Federal criou o Programa Nacional de Acesso ao Ensino Técnico e Emprego ("Pronatec"), oferecendo, por meio das Instituições de Ensino, ensino técnico gratuito a alunos regularmente elegíveis. Como a Devedora aderiu ao Programa no passado, a Devedora poderá, ainda, estar sujeita a questionamentos por autoridades em relação ao não cumprimento integral das regras do Programa e ter tido alunos matriculados em suas instituições em condições inadequadas e usufruindo, também, inadequadamente, dos benefícios do Programa, o que, conseqüentemente, poderá afetar adversamente a capacidade da Devedora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.



A Devedora pode enfrentar responsabilidades por contingências em decorrência de suas aquisições que não tenham sido identificadas antes da aquisição e podem não ser suficientemente indenizáveis nos termos do contrato de aquisição.

Em conexão com qualquer aquisição futura, a Devedora pode enfrentar responsabilidades por contingências relacionadas, entre outras, (1) a processos judiciais e/ou administrativos da empresa adquirida, incluindo processos civis, regulatórios, trabalhistas, tributários, previdenciários, ambientais e processos de propriedade intelectual e (2) problemas financeiros, de reputação e técnicos, incluindo aqueles relacionados a práticas contábeis, divulgações nas demonstrações financeiras e controles internos, bem como outras questões regulatórias. Essas contingências poderão não ter sido identificadas antes da aquisição e podem não ser suficientemente indenizáveis nos termos do contrato de aquisição, o que poderá ter um efeito adverso em seus negócios e condição financeira e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Por fim, ainda que tais contingências sejam indenizáveis nos termos do contrato de aquisição, os níveis de indenização acordados podem não ser suficientes para cobrir as contingências reais à medida que elas se materializarem.

Adicionalmente, constantemente reavaliamos os riscos e as contingências das sociedades adquiridas, o que pode, eventualmente, resultar em majoração no valor inicialmente previsto, impactando de maneira negativa os resultados da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Ainda, algumas sociedades por adquiridas pela Devedora podem não entregar o resultado esperado segundo suas expectativas financeiras e do negócio e, com isso, a Devedora pode decidir por alienar alguns de seus ativos. No entanto, a Devedora não pode garantir que ocorrendo alienações de ativos, os mesmos terão uma precificação adequada pelo mercado e potencial comprador, o que pode nos levar a ter prejuízos contábeis e financeiros com a venda. A Devedora também está sujeita a ter de responder por contingências em razão do ativo alienado, afetando negativamente suas provisões, resultados e caixa e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora está sujeita também a questionamento de autoridades fiscais em razão de reorganizações societárias que fez considerando as aquisições realizadas. As autoridades fiscais já questionaram e podem questionar no futuro aproveitamentos fiscais alcançados em razão de movimentos societários e glosar os benefícios fiscais que obtivemos em determinado ano, cobrando o tributo devido acrescido de juros de mora e multa conforme legislação aplicável. A Devedora pode não ter sucesso em sua defesa apresentada em autuações fiscais presentes e futuras e suas provisões, resultados e caixa podem ser afetados negativamente e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

O aumento dos níveis de inadimplência no pagamento das mensalidades que a Devedora cobra de seus alunos de Ensino Superior e Educação Básica ou valores devidos pelas Escolas Associadas poderá prejudicar a Devedora.

A Devedora depende do pagamento integral e pontual das mensalidades que cobra de seus alunos de Ensino Superior e Educação Básica, e dos valores devidos pelas Escolas Associadas (Escolas Associadas são as escolas de educação básica afiliadas a alguma das soluções de conteúdo core ou conteúdo complementar oferecidas pela Plataforma Integrada de Serviços K12 da Devedora, e que adquirem seus produtos através de contrato celebrado com a Devedora, para posterior revenda a seus alunos), e do pagamento tempestivo por parte do Governo Federal quanto aos repasses dos programas FIES e PNLD. O aumento dos níveis de inadimplência no pagamento das mensalidades por parte dos alunos da Devedora e dos valores devidos pelas Escolas Associadas pode comprometer o fluxo de caixa da Devedora e a capacidade da Devedora de cumprir com as suas obrigações. A Devedora também poderá ter níveis significativos de inadimplência de seu produto de parcelamento estudantil privado (PEP), concedido a parte de seus discentes de Graduação Presencial, conforme critério de elegibilidade, o que pode afetar os resultados e fluxos de caixa da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora pode não ser capaz de receber de seus alunos beneficiários com o PEP os valores que são devidos para a Devedora por estes alunos ou os níveis de provisão do PEP da Devedora podem não estar adequados. Adicionalmente, uma eventual irregularidade da situação cadastral da Devedora perante o Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (SICAF), sistema eletrônico que cadastra e centraliza as principais certidões negativas de tributos federais expedidas por determinados órgãos públicos, poderá impedir a participação da Devedora em programas governamentais e a



celebração de contratos com órgãos públicos, ou adiar o recebimento de valores devidos à Devedora no âmbito desses programas e contratos. Se, por qualquer razão, a Devedora estiver impedida de participar nos programas oficiais de compra de livros pelo Governo Federal ou se os livros da Devedora não forem aprovados em tais programas, a Devedora poderá sofrer impactos adversos significativos pois perderia sua receita com venda de livros didáticos ao Governo Federal e, conseqüentemente, afetaria adversamente a capacidade da Devedora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Não há garantia quantitativa de volume anual ser comprado pelo Governo Federal quanto ao PNLD.

A Devedora é sucessora nas obrigações de instituições adquiridas e pode ser afetada caso os valores das contingências sejam superiores às garantias previstas nos contratos de compra e venda de tais instituições.

As contingências relativas às instituições adquiridas pela Devedora poderão se materializar em prazos de até 5 ou 6 anos após a celebração do respectivo contrato de compra e venda e a Devedora pode ser responsável pelas contingências que se materializarem inclusive em caso de fato gerador anterior à respectiva data de aquisição. A Devedora não pode assegurar que a garantia negociada com o vendedor em todos os seus contratos de aquisição seja suficiente para cobrir a integralidade da contingência de responsabilidade do vendedor, pois a garantia poderá ter sido consumida em período menor através do pagamento de outras contingências. Ademais, podem surgir, após a assinatura do contrato de compra e venda, outras contingências que não foram identificadas pela Devedora nos processos de diligência legal, contábil, financeira, etc., que, via de regra, antecedem a assinatura dos contratos de compra e venda. Esta não identificação da contingência pode levar a Devedora a negociar com o vendedor uma garantia menor do que a necessária para cobertura integral da exposição quanto à toda a contingência do negócio, podendo ocasionar uma perda sem garantia e que poderá afetar os resultados da Devedora, caso não seja possível reaver do vendedor os recursos financeiros relativos às contingências materializadas após a assinatura do contrato de compra e venda e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Ademais, existem alguns contratos de compra e venda que preveem alguns limites e eventuais restrições acerca da responsabilização dos vendedores por eventuais contingências e passivos decorrentes da alienação de determinada instituição, que podem ser, por exemplo, limitadas àquelas declarações prestadas pelo vendedor no contrato de compra e venda, entre outras. Dessa forma, a Devedora não pode afirmar que tais garantias serão suficientes para compensar a Devedora por todas as contingências assumidas em relação a todas as aquisições por ela realizadas, e nem que não teremos impacto em sua imagem em virtude de eventuais contingências nessas situações adquiridas, o que pode nos afetar adversamente e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora pode não conseguir atualizar, aprimorar ou oferecer o conteúdo e os produtos de sua Plataforma Integrada de Serviços K12 de forma eficiente, a um preço aceitável e dentro dos prazos necessários.

No âmbito de Plataforma Integrada de Serviços K12, que atende às escolas parceiras de educação básica em um modelo B2B da Devedora, a Devedora visa oferecer um pacote completo de soluções educacionais para atender aos principais requisitos curriculares (conteúdo core), bem como conteúdos complementares, como instrução em inglês e conteúdo socioemocional, preparando os alunos para ingressarem nas universidades de maior prestígio no Brasil e no exterior, desenvolvimento das competências profissionais para os alunos de educação superior, além de oferecer uma solução completa para o desenvolvimento pessoal e acadêmico. No bundle das soluções de conteúdo core da Devedora, a Devedora oferta também às suas escolas treinamento contínuo para professores, além do Plurall e Plurall Maestro, suas plataformas digitais compatíveis com dispositivos móveis e totalmente integradas para estudantes, educadores, coordenadores e administradores. Adicionalmente, buscando atender também às necessidades de back office de suas escolas parceiras, a Devedora conta com seu e-commerce Livro Fácil. Para se diferenciar de seus concorrentes, a Devedora precisa atualizar constantemente seu portfólio de produtos, serviços e soluções, inclusive através da adoção de novas tecnologias. A Devedora pode não ser capaz de adaptar e atualizar seus produtos e serviços ou desenvolver novas soluções com rapidez suficiente para fornecer a seus clientes, seus alunos e seus alunos as soluções exigidas pelas mudanças nas demandas nos mercados em opera. Se a Devedora não conseguir responder adequadamente a essas demandas devido a restrições financeiras, mudanças tecnológicas ou outros fatores, sua capacidade de atrair e reter clientes e estudantes pode ser afetada adversamente, prejudicando sua reputação e seus negócios e, conseqüentemente, afetar adversamente



a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A receita da Devedora depende de vendas de conteúdo educacional, produtos e serviços ao seu consumidor, e qualquer revés nas relações com os clientes poderia causar prejuízo significativo para a Devedora.

O sucesso do negócio da Devedora depende da manutenção de um bom relacionamento com o cliente, desenvolver novos relacionamentos e expandir a sua rede de clientes, o que inclui, alunos, escolas privadas K-12, seus estudantes e pais, entre outros. Qualquer deterioração nas relações com o cliente, inclusive devido a cancelamento antecipado ou não renovação de contratos com os clientes da Devedora, poderia danificar sua reputação e impactar adversamente o crescimento da Devedora, causando-nos um efeito negativo em seus resultados e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Os contratos da Devedora com escolas parceiras preveem multas e penalidades em ocasiões de rescisão antecipada. Entretanto, não há garantia de que tais escolas parceiras irão pagar tais multas em ocasiões de rescisão antecipada, e os clientes da Devedora podem buscar reparação em processos judiciais para contestar a duração de tais contratos ou o pagamento de tais multas. A Devedora também pode ser forçada a buscar soluções legais em ocasiões de rescisão antecipada de seus contratos, para fazer cumprir o pagamento de tais multas, embora possa não haver garantia de que a Devedora obterá sucesso em relação a qualquer procedimento legal, e a Devedora pode incorrer em custos significantes na tentativa de fazer valer seus direitos. Tais custos, considerados em adição à perda de receita de contratos rescindidos, poderiam ter um efeito adverso nos resultados operacionais da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora contratou uma equipe de suporte ao cliente para fornecer assistência educacional e treinamento para estudantes e educadores nas suas escolas parceiras de educação básica para ajudá-los a maximizar os resultados obtidos do uso de sua Plataforma Integrada de Serviços K12. A equipe de suporte ao cliente da Devedora precisa realizar frequentes visitas aos locais em um esforço para construir relacionamentos positivos e fortalecer laços com as escolas parceiras da Devedora. Além disso, o marketplace Livro Fácil da Devedora tem sua própria estrutura de serviço ao consumidor, que serve a maioria das famílias, mas também é integrada com os centros de relacionamento das escolas. Se a Devedora não fornecer aos seus clientes suporte eficiente e efetivo, mantiver apropriados níveis de satisfação dos clientes ou contratar pessoal em número suficiente para atender as necessidades de seus clientes, a habilidade da Devedora em operar e expandir seu negócio poderia ser adversamente afetada e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora pode ser prejudicada se não conseguir identificar, abrir e instalar suas unidades em condições economicamente eficientes ou obter autorizações, licenciamentos ou credenciamentos necessários de forma tempestiva. Se a Devedora não for capaz de executar seu plano de expansão por meio da abertura de novas unidades na forma planejada, poderá ser prejudicada.

A abertura de novas unidades representa desafios únicos e exige que a Devedora faça investimentos importantes em infraestrutura, marketing, pessoal e outras despesas pré-operacionais. Esses desafios incluem a identificação de locais estratégicos, negociação da aquisição ou locação de imóveis, construção ou reforma de instalações (inclusive bibliotecas, laboratórios e salas de aula), obtenção de licenças de funcionamento, contratação e treinamento de professores e funcionários e investimento em administração e suporte. Adicionalmente, em se tratando de educação superior para Faculdades, a Devedora deve credenciar suas novas unidades no MEC antes de abri-las ou operá-las, bem como providenciar a autorização de seus novos cursos pelo MEC, a fim de estarmos aptos a operá-las validamente e expedir diplomas aos seus alunos. A autorização de curso é ato administrativo expedido pelo Ministério da Educação, autorizando uma instituição de educação superior a iniciar um determinado curso de graduação. Para a implementação de cursos de medicina, a Devedora tem ainda de ser vencedora de processos competitivos operados pelo Ministério da Educação atualmente no âmbito do Programa "Mais Médicos". Em relação à educação básica, a Devedora também deve credenciar novas escolas junto às autoridades competentes do Estado respectivo, bem como providenciar a autorização para oferta de ensino.



Se a Devedora não for capaz de realizar os investimentos necessários à abertura de novas unidades, considerando a observância da regulamentação aplicável a cada curso e que demandam investimentos em laboratórios, biblioteca e infraestrutura física adequada para recebimento dos alunos nos primeiros anos do curso, ou caso tais processos perante o MEC encontrem problemas pontuais que resultem no atraso de sua autorização, credenciamento ou reconhecimento, tais como imposições de restrições, metas pelo MEC e/ou caso este não anua com suas solicitações ou atrase o processo da Devedora, seu negócio poderá ser prejudicado adversamente e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Caso a Devedora também não venha a ter resultados favoráveis em processos competitivos do Programa "Mais Médicos" para operar cursos de medicina, a Devedora estará limitada na abertura de novos cursos desta natureza prejudicando sua capacidade de crescimento neste segmento e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Os cursos de medicina atualmente, em razão da regulamentação aplicável, podem ser iniciados por uma instituição somente após a conclusão do processo licitatório do programa Mais Médicos e tendo a instituição sido credenciada em 1º lugar na localidade escolhida. Os cursos de medicina são relevantes para as instituições de educação superior na medida que possuem alta demanda de alunos e mensalidades superiores aos demais cursos.

A Devedora enfrenta concorrência significativa e a possibilidade de novos competidores em cada produto ou serviço por ela oferecido e em cada região geográfica na qual atua. Se a Devedora não for capaz de competir de forma eficaz, poderá perder market share e sua lucratividade pode ser afetada negativamente.

A Devedora concorre com plataformas e instituições de ensino públicas e privadas e fornecedores de conteúdo educacional. Seus concorrentes atuais, inclusive instituições de ensino públicas, e potenciais novos competidores poderão passar a oferecer soluções educacionais semelhantes ou melhores do que as oferecidas pela Devedora, ter acesso a mais recursos, ter mais prestígio ou gozar de melhor conceito na comunidade acadêmica, ou cobrar preços menores. Para concorrer de forma eficaz, a Devedora poderá ser obrigada a reduzir os preços de seus produtos e soluções educacionais ou aumentar suas despesas operacionais para reter e/ou atrair novos clientes ou buscar novas oportunidades de mercado. Em consequência, suas receitas e rentabilidade poderão diminuir e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. A Devedora não pode garantir que conseguirá concorrer com êxito contra seus concorrentes atuais ou futuros. Além disso, no momento, há certos casos isolados de consolidação de mercado no setor de educação básica no Brasil. Na hipótese de tal consolidação do setor se intensificar, tendência que ocorreu e atualmente ocorre no setor de ensino superior no país, a Devedora poderá enfrentar níveis crescentes de concorrência nos mercados nos quais atua. Caso a Devedora não consiga manter sua posição competitiva ou por outra forma responder de forma eficaz a pressões competitivas, poderá perder sua participação de mercado, seus lucros poderão diminuir e poderá ser prejudicada e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Adicionalmente, o marco regulatório para o ensino à distância – Portaria Normativa MEC nº 11, de 21 de junho de 2017, facilitou a expansão no número de polos no mercado com base na quantidade de instituições credenciadas e seus respectivos índices regulatórios (Conceito Institucional - CI). Instituições com CI de nível 3 possuem autonomia para abrir até 50 novos polos por ano, instituições com CI de nível 4 podem abrir até 150 novos polos por ano e instituições com CI de nível 5 podem abrir até 250 novos polos por ano. Com isso, o número de polos ativos no mercado cresceu de forma exponencial, e a Devedora possui os riscos de: (i) aumento na concorrência e competição de preços de cursos novos e existentes; (ii) não ser bem-sucedida em seus polos existentes e/ou novos; (iii) não conseguir atrair novos parceiros para sua própria expansão; e (iv) perder parceiros para seus concorrentes, se não for capaz de sustentar uma boa proposta de valor para os mesmos. Qualquer um desses riscos pode impactar adversa e significativamente a operação e resultados da Devedora e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Atualmente, a Devedora conta com quatro instituições aptas a oferecer EAD, a Uniderp com CI de nível 3, a Unopar com CI de nível 4, a UNIC Cuiabá com CI de nível 4 e a Anhanguera Campo Grande com CI de nível 5.

A Devedora não pode garantir que todas as suas instituições de educação superior alcancem o CI de nível 5 e/ou mantenham os atuais CI de níveis 3, 4 e 5. Eventual redução deste índice pode fazer com que a Devedora tenha limitações quantitativas anuais para a abertura de novos polos de EAD, ao passo que seus concorrentes poderão ter notas melhores que as da Devedora e poderão conseguir a abertura de uma quantidade maior de polos anuais. Tal fato poderá impactar adversa e significativamente as operação e resultados da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.



A Devedora pode não ser capaz no futuro de atualizar e melhorar o seu projeto pedagógico e oferecer uma boa relação custo-benefício a seus alunos.

No que tange ao Ensino Básico, os currículos e programas de ensino da Devedora estão voltados para uma formação que acreditamos ser cultural e humanisticamente sólida, com foco na preparação acadêmica para o ingresso no Ensino Superior. Com relação ao Ensino Superior, a Devedora busca a capacitação para vivência no mercado de trabalho, oferecendo aos seus alunos aulas teóricas e práticas, com um modelo pedagógico em constante transformação para se adequar às melhores práticas do mercado. Para se diferenciar da concorrência, a Devedora deverá continuar atualizando seus currículos e, ocasionalmente, desenvolver novos programas de ensino, inclusive com a adoção de novas ferramentas tecnológicas. A atualização dos currículos atualmente existentes e o desenvolvimento de novos programas de ensino podem não ser, no futuro, bem aceitos por alunos da Devedora ou pelo mercado. Além disso, a Devedora pode não lograr introduzir novos programas de ensino na mesma velocidade que seus concorrentes ou tão rapidamente quanto exigem os empregadores. Se seu processo de transformação digital não responder de forma adequada às mudanças nas exigências do mercado em virtude de restrições financeiras, mudanças tecnológicas rápidas e incomuns ou outros fatores, a imagem e capacidade da Devedora de atrair e reter alunos e clientes poderá ser prejudicada e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Os alunos da Devedora também podem não se adaptar a eventuais mudanças no currículo, na metodologia, na forma de apresentação das aulas e na grade curricular de seus cursos, dentre outros, aumentando as taxas de evasão de suas instituições de educação superior e escolas, afetando adversamente sua capacidade financeira e seus negócios e, conseqüentemente, afetando adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Os alunos da Devedora e órgãos de proteção consumerista podem, ainda, questionar em juízo mudanças metodológicas que a Devedora fez em seus currículos, também afetando adversamente a Devedora e, conseqüentemente, afetando adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Os negócios da Devedora dependem do reconhecimento de suas marcas e da eficiência de seus programas de vendas, marketing e publicidade para captação de novos alunos e clientes.

A Devedora acredita que o reconhecimento do mercado em relação a suas marcas contribuiu significativamente para seus negócios. Manter e aprimorar suas marcas é crucial para seus esforços em reter e aumentar sua rede de alunos e sua base de clientes.

Adicionalmente, para a Devedora manter e aumentar suas receitas e margens, deverá continuar atraindo novos alunos e clientes por meio dos times de vendas, marketing, incluindo publicidade online, ferramentas de pesquisa de marketing, mídia social e boca a boca. Se a Devedora não puder anunciar ou divulgar seus produtos e serviços com sucesso, a sua capacidade de atrair e matricular novos alunos e contratar novos clientes poderá ser prejudicada e, conseqüentemente, seu desempenho financeiro será afetado e, conseqüentemente, afetando adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Entre os fatores que podem impedir a Devedora de divulgar e anunciar seus serviços e produtos com sucesso estão falhas em suas ferramentas de marketing e/ou adequação de sua estratégia para atingir potenciais alunos e clientes, além do aumento da concorrência nos segmentos em que atua.

A falha em manter e aprimorar o reconhecimento de marcas da Devedora pode ter um efeito adverso relevante em sua imagem, seus negócios, resultados operacionais e condição financeira. A capacidade da Devedora de atrair novos alunos e clientes e reter os existentes depende de seus investimentos em qualidade, na melhoria da experiência do aluno, em suas marcas, de seus esforços de marketing e do sucesso de sua equipe e do valor percebido de seus serviços e produtos em comparação com seus concorrentes. Se os alunos e clientes da Devedora não conseguirem diferenciar suas marcas e o conteúdo que oferece em relação a seus concorrentes, isso poderá reduzir suas vendas de serviços e produtos, gerando margens mais baixas ou um declínio na participação de mercado de suas marcas, afetando seus resultados e, conseqüentemente, afetando adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.



A Devedora pode encontrar dificuldades em registrar as marcas Cogna, Vasta, Platos

Na data deste Prospecto, a marca da Devedora - Cogna e as marcas que identificarão os seus negócios Vasta e Platos ainda permanecem sob análise do Instituto Nacional de Propriedade Industrial ("INPI") e a Devedora não tem como assegurar que o registro será concedido na classe pretendida, ou que, se concedida, não haja ressalvas com relação à exclusividade de seu uso. Caso não seja possível registrar essa marca, ou a Devedora tenha dificuldade para impedir que terceiros a utilizem para identificar os mesmos serviços prestados pela Devedora, seus resultados poderão ser adversamente afetados e, conseqüentemente, afetando adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Além disso, terceiros titulares de marcas semelhantes ou iguais às marcas da Devedora podem se opor, por via administrativa ou judicial, à utilização da respectiva marca. Nessa hipótese, e em última instância, a Devedora poderá ser impedida de utilizá-la, o que poderia causar um efeito prejudicial relevante nos seus negócios, imagem e resultados e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Um aumento nos níveis de evasão de alunos da Devedora de ensino superior podem afetar seus resultados operacionais.

O negócio de ensino superior da Devedora depende do número alunos que se matriculam em suas unidades de educação superior. Por motivos relacionados a questões financeiras de alunos da Devedora ou seus representantes legais, qualidade de seus cursos, fatores macro econômicos, concorrência com outras instituições de educação, não adaptação em um determinado curso, limitação de sua capacidade de financiar a mensalidade, ambiente escolar, dentre outros fatores, os alunos da Devedora podem evadir dos cursos durante o ciclo escolar e a Devedora não pode ser capaz de repor, na mesma proporção, a quantidade de alunos evadidos. Mudança nas políticas governamentais de fomento à educação tais como ProUni e FIES também podem aumentar a evasão de seus alunos na medida que restrinjam o acesso à educação, o que pode afetar negativamente a Devedora e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

O uso indevido de marcas da Devedora ou outras ações e práticas das escolas parceiras podem prejudicar seus negócios.

A Devedora é responsável por monitorar o uso de seus sistemas de ensino nas escolas parceiras e fornecer assessoria pedagógica às escolas parceiras para que utilizem o conteúdo didático de acordo com seus padrões e exigências e para que ajam dentro da legalidade e nos termos por autorizados pela Devedora.

A Devedora pode não ser capaz de fornecer assessoria pedagógica adequada ou realizar um monitoramento eficaz das escolas parceiras, levando à queda na qualidade dos serviços prestados por tais escolas e à associação pelo público de tais condutas inadequadas com as suas marcas, o que pode nos afetar negativamente. Adicionalmente, a Devedora está sujeita ao eventual uso indevido de suas marcas por terceiros, o que poderá acarretar um impacto negativo sobre a Devedora e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Mudanças na dinâmica do exame de admissão da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) e redução do número de concursos públicos podem afetar os resultados da Devedora.

Uma parcela da receita da Devedora advém da venda de material e cursos preparatórios para concursos públicos e exame de admissão da OAB. Uma redução do número de vagas a serem abertas em concursos públicos e mudanças na dinâmica do exame de admissão da OAB, em particular a extinção da necessidade de prova para exercício da profissão de advogado, podem afetar negativamente os resultados da Devedora e, conseqüentemente, afetando adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A capacidade da Devedora de atrair e reter escolas associadas depende da qualidade de sua metodologia, qualidade de sua plataforma, conteúdo e serviços educacionais.

A Devedora poderá não ser capaz, ainda, de (i) aprimorar seus serviços pedagógicos; (ii) ter uma plataforma adequada de solução educacional e (iii) desenvolver novas soluções e melhorar as existentes, a fim de responder às mudanças nas tendências de mercado, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de atrair e reter escolas associadas, causando um impacto negativo



sobre seus resultados e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora poderá ser prejudicada em determinadas negociações desfavoráveis em convenções coletivas assinadas entre os sindicatos que representam seus empregados e os sindicatos das categorias econômicas que representam suas instituições de educação.

Os professores e funcionários administrativos da Devedora são representados por sindicatos. As convenções coletivas regulam, dentre outros direitos trabalhistas, a duração da hora aula, a remuneração mínima, correções salariais, férias e benefícios diretos dos professores e funcionários administrativos, e, como estão sujeitas, via de regra, à renegociação anual, poderão ser alterados substancialmente no futuro. Nos últimos anos, via de regra, a taxa de inflação tem sido utilizada como referência para reajustes salariais. Em algumas convenções coletivas, além do índice de inflação, aplica-se um ganho real a favor do professor e/ou funcionário administrativo. Nas verticais de B2C tanto no Ensino Superior quanto no Ensino Básico, as despesas da Devedora com pessoal, principalmente corpo docente (professores), representam a maior parte de seu custo de produtos e serviços prestados.

A Devedora pode não ser capaz de repassar aos seus alunos um aumento de custos decorrente da renegociação de convenções coletivas para suas mensalidades, o que poderá ter um efeito prejudicial significativo sobre o negócio da Devedora. A Devedora poderá, ainda, ser prejudicada se não mantiver bom relacionamento com sindicatos de professores ou funcionários administrativos ou se enfrentar greves, interrupções de trabalho ou outros transtornos trabalhistas por parte de seus professores ou funcionários administrativos. Greves e paralisações ou interrupções de trabalhos em qualquer uma de suas unidades pode ter efeito relevante sobre suas operações e negócios e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora poderá ser responsabilizada por eventos que possam ocorrer em suas unidades, o que poderá ter um efeito prejudicial sobre seu negócio e imagem.

A Devedora poderá ser responsabilizada por atos de diretores, professores e de outros empregados em suas unidades de ensino, cometidos contra alunos ou terceiros nas dependências de suas instituições de educação, escolas parceiras ou nos lugares em que oferecemos seus serviços.

Em caso de acidentes, lesões ou outros danos a alunos ou a terceiros dentro de dependências da Devedora, a Devedora pode ser envolvida em ações judiciais sob a alegação de que foi negligente, realizaram supervisão inadequada ou fômos, de modo direto ou indireto, responsáveis pela lesão, o que poderá vir a nos sujeitar à responsabilidade civil e/ou obrigação do ressarcimento às vítimas e/ou pagamento de indenização. A Devedora é e, no futuro, poderá ser envolvidos em alegações de que professores ou outros funcionários cometeram assédio moral ou outros atos ilícitos contra terceiros ou alunos, incluindo questões relacionadas a violações ao direito de imagem. A Devedora enfrenta e poderá, no futuro, enfrentar ações judiciais movidas por alunos e/ou ex-alunos, alegando eventuais lesões a direitos previstos no Código de Defesa do Consumidor e/ou ações judiciais promovidas por alunos, pleiteando indenização em razão de sua responsabilidade civil, decorrente dos danos descritos acima. Caso a Devedora não seja bem-sucedida em se defender contra tais ações judiciais, qualquer decisão desfavorável poderá afetar sua reputação e prejudicar seus resultados financeiros e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Ainda, mesmo que favoráveis à Devedora, essas ações podem causar publicidade negativa, diminuição do número de matrículas, aumento da evasão de seus alunos e aumento substancial das despesas com o tempo despendido por sua Administração.

A Devedora poderá enfrentar restrições e penalidades segundo o Código de Defesa do Consumidor.

No âmbito do Código de Defesa do Consumidor, a Devedora está sujeita a uma série de regras relacionadas à defesa do consumidor, que incluem, dentre outros, proteção contra publicidade enganosa e ilusória, proteção contra práticas comerciais coercivas, irregulares ou injustas e proteção na redação e interpretação de contratos, normalmente sob a forma de responsabilidades civis e sanções administrativas por violações. A Devedora pode violar ou ser acusada de violar o Código de Defesa do Consumidor e incorrer em multas, e pode não conseguir contestar essas multas.

As penalidades podem ser impostas pelas agências do Programa de Proteção e Defesa do Consumidor (PROCON), ou pela Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem chegar a um acordo sobre reclamações enviadas pelos consumidores às agências do PROCON pagando uma



indenização diretamente aos consumidores ou por meio de um Termo de Ajuste de Conduta, ou TAC. Quaisquer indenizações ou TACs podem afetar adversamente reputação e situação financeira da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI..

O Ministério Público e os defensores públicos no Brasil também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor e exigir que as empresas assinem um TAC. As empresas que não cumprirem os TACs enfrentam possíveis procedimentos de execução e outras penalidades, como multas, conforme previsto em cada TAC. O Ministério Público e os defensores públicos no Brasil também podem entrar com processos civis públicos contra empresas que violam os direitos do consumidor ou as regras da concorrência, para garantir o cumprimento estrito das leis de defesa do consumidor e indenizações por qualquer dano aos consumidores.

A Devedora pode ser questionada por cobranças de taxas a seus alunos de graduação superior e que não estão cobertas pelas mensalidades pagas por estes alunos. As instituições de educação da Devedora cobram taxas variadas dos alunos, tais como taxa de emissão de 2ª via de diploma, taxa de atraso na devolução de livros em biblioteca e taxa de emissão de documentos e certidões, entre outros. Sendo considerada abusiva a cobrança da taxa, a Devedora sujeita à sua devolução em dobro caso o poder judiciário julgue a favor de seus alunos, além de estar sujeita ao pagamento de danos morais coletivos na forma da legislação aplicável, impactando fluxo de caixa e resultados da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Atualmente, a Devedora é parte em processos que discutem a cobrança de referidas taxas para alguns serviços que prestamos a seus alunos, sendo que, em alguns casos, foi proferida decisão determinando a suspensão da cobrança da taxa e reembolso de valores pagos por seus alunos. Caso a cobrança de referidas taxas venha a ser vedada de forma permanente, as receitas da Devedora decorrentes de taxas podem ser reduzidas materialmente, afetando seu negócio e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

O valor das mensalidades da Devedora também está sujeito a questionamentos por parte dos alunos da Devedora e/ou de entidades de proteção das relações de consumo, os quais podem entender que a metodologia aplicada nos reajustes das mensalidades escolares não está aderente às premissas definidas na Lei de Mensalidade Escolares (Lei 9.870/99). Questionamentos quanto ao reajuste de das mensalidades da Devedora podem levar as autoridades judiciárias a suspenderem os reajustes anuais das mensalidades de alguns de seus cursos ou instituições de ensino superior e lhes impor a devolução dos valores cobrados a maior dos seus alunos, na forma da legislação aplicável, além do pagamento de danos morais coletivos, impactando o fluxo de caixa e resultados da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Atualmente, a Devedora é parte em processos que discutem a metodologia aplicada nos reajustes das mensalidades escolares, sendo que, em alguns casos, foi proferida decisão determinando a suspensão da cobrança e a Devedora pode estar sujeitos a devolução de valores cobrados a maior de seus alunos. Caso a cobrança de referidos reajustes venha a ser vedada de forma permanente, as receitas da Devedora poderão ser significativamente reduzidas, afetando, portanto, sua capacidade financeira e seus negócios e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Julgamentos desfavoráveis nos processos tributários de filantropia e relacionados ao Tribunal de Contas da União de controlada da Devedora - Editora e Distribuidora Educacional S.A. (sucessora por incorporação de UNIC IUNI EDUCACIONAL LTDA) podem afetar adversamente a Devedora.

A Devedora pode ser responsabilizada em decorrência de processos: (i) tributários, vinculados ao período em que a UNIC IUNI Educacional LTDA. ("IUNI") gozou da condição de entidade imune e filantrópica. Tais processos foram originados de autuações fiscais, em razão do não recolhimento das contribuições sociais (cota patronal, SAT/RAT e terceiros) para o Instituto Nacional do Seguro Social ("INSS") e outros tributos (COFINS e PIS), vinculados ao período que o IUNI gozava de imunidade tributária; e (ii) decorrentes de débitos vinculados ao Tribunal de Contas da União ("TCU"), e a Devedora poderá sofrer um efeito adverso relevante caso a perda destas contingências venha efetivamente ocorrer negócios e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.



As apólices de seguro da Devedora podem não cobrir adequadamente todas as perdas e responsabilidades a que está sujeita, o que afetaria os seus negócios e as suas condições financeiras adversamente. Adicionalmente, a Devedora pode não conseguir renovar suas apólices atuais.

A Devedora não pode garantir que suas atuais apólices de seguro e respectivas coberturas estarão sempre disponíveis ou serão suficientes para cobrir possíveis reivindicações decorrentes de sinistros ocorridos em seus negócios. Além disso, existem certos tipos de risco que podem não estar cobertos por suas apólices, como guerra, atos da natureza, força maior ou interrupção de determinadas atividades. Adicionalmente, a Devedora pode ser obrigada a pagar multas e outras penalidades no caso de atrasos na entrega de produtos, e essas multas não são cobertas por suas apólices de seguro.

Ainda, a Devedora pode não conseguir renovar suas apólices de seguro atuais sob os mesmos termos ou de forma alguma. Riscos não cobertos por suas apólices de seguro ou a incapacidade de renovar apólices em termos favoráveis ou de todo podem afetar adversamente os negócios e condição financeira da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Por fim, a Devedora pode enfrentar alegações das seguradoras de que, de acordo com suas respectivas interpretações das apólices, tais seguradoras estariam isentas de cobrir determinados sinistros, o que à obrigaria a acioná-las judicialmente, à onerando financeiramente e retardando o recebimento da indenização decorrente do sinistro.

Se a Devedora não conseguir renovar seus contratos de locação em termos favoráveis, seus resultados operacionais poderão ser adversamente afetados.

De acordo com a Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locações), o locatário tem o direito de renovar compulsoriamente os contratos de locação existentes por prazos iguais ao prazo original da locação a ser renovada, por meio da propositura de uma ação judicial denominada ação renovatória. Para que um locatário faça valer esse direito, os seguintes critérios devem ser atendidos: (1) o contrato a renovar deve ter sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (2) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos deve ser de 5 (cinco) anos; e (3) o locatário deve ter usado o imóvel para exploração da mesma atividade por um período mínimo de 3 (três) anos. A ação renovatória deverá ser proposta pelo locatário no período de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Os contratos de locação de algumas das instalações da Devedora têm uma duração inferior a cinco anos e, portanto, não têm direito à renovação compulsória por meio de ação renovatória; dessa forma, o locador pode se recusar a renovar a locação quando o prazo do contrato vencer. Além disso, alguns dos contratos de locação da Devedora possuem prazos indeterminados. Nestes casos, o locador poderá denunciar o contrato mediante prévia comunicação por escrito, concedendo ao locatário o prazo de 30 dias para desocupação, livre de penalidades. Entretanto, para as locações de imóveis destinados à utilização como estabelecimento de ensino superior e básico, o contrato de locação só poderá ser rescindido (a) nas hipóteses específicas do artigo 9º da Lei de Locações, quais sejam: por mútuo acordo, em decorrência da prática de infração legal ou contratual, em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos e para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; e (b) se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área construída útil do imóvel. Ainda, caso seja determinada a desocupação, esta deverá respeitar o prazo mínimo de 6 meses e o máximo de 1 ano, sendo que o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares, conforme artigo 63, §2º da Lei de Locações.

Se a Devedora for forçada a fechar alguma de suas instalações educacionais ou se precisar encontrar outros imóveis devido à rescisão de um contrato de locação e à sua incapacidade de renová-lo, os negócios e resultados operacionais da Devedora poderão ser adversamente afetados e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora celebrou e poderá vir a celebrar contratos com partes relacionadas.

A Devedora não pode garantir que seus ou administradores eleitos por seus acionistas prestaram ou prestarão estrita observância às boas práticas de governança e/ou normas existentes para dirimir



situações de conflito de interesses, demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou assegurar o pagamento compensatório adequado, em cada transação em que, de um lado, a parte contratante seja a Devedora ou sociedade controlada pela Devedora, e, de outro lado, a parte contratada seja uma sociedade direta ou indiretamente controlada por qualquer dos acionistas controladores da Devedora ou por qualquer administrador da Devedora. Os interesses pessoais de seus acionistas poderão divergir dos interesses da Devedora e dos demais acionistas, sendo que decisões futuras sobre a renovação e/ou rescisão antecipada de tais contratos poderão ser tomadas por tal acionista em desacordo com os interesses da Devedora, o que poderá afetar de forma relevante o seu planejamento estratégico, as suas decisões comerciais, o seu resultado operacional e a sua situação financeira e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora está, atualmente, no processo de obter ou renovar licenças e alvarás para parte dos imóveis que ocupa, incluindo Autos de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e licenças de funcionamento emitidas pelas prefeituras locais. Falhas em obter ou renovar tais licenças e alvarás de maneira tempestiva podem resultar em penalidades, incluindo o fechamento de algumas de suas escolas, o que pode os afetar de maneira adversa. Algumas de suas unidades não possuem AVCB, e licença de funcionamento e/ou licenças ambientais vigentes.

Para a ocupação e utilização de uma edificação, é necessário obter o certificado que comprove a regularidade da obra, representado pelo Alvará de Conclusão (Habite-se) ou certificado equivalente, emitido pela Prefeitura Municipal de situação do imóvel, certificando que o imóvel não possui deficiências. Além disso, os imóveis não residenciais devem apresentar, além de licenças ambientais e regulatórias, as seguintes licenças para operar regularmente: (i) Licença de Funcionamento, emitida pela Prefeitura Municipal competente; e (ii) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, emitido pelo Corpo de Bombeiros onde está localizado o imóvel. A Devedora está, atualmente, no processo de obter ou renovar licenças para alguns dos imóveis que ocupa. Caso ocorra uma fiscalização por parte das autoridades competentes, a não apresentação da documentação comprobatória da regularidade poderá resultar na imposição de multas e no fechamento do estabelecimento fiscalizado por referidas autoridades, até que seja regularizada a situação, afetando adversamente seus resultados operacionais e de imagem e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Multas impostas e, em particular, o fechamento forçado das unidades relevantes da Devedora, podem resultar em efeitos adversos relevantes em seus negócios. Além disso, em caso de acidente em suas instalações educacionais, a falta de tais licenças pode resultar em responsabilidade civil, criminal, administrativa e ambiental, bem como causar o cancelamento de eventuais apólices de seguro para a respectiva instalação e danificar sua reputação.

Ainda, algumas unidades da Devedora não possuem licença de funcionamento vigente. A não obtenção de licença de funcionamento e/ou sua não renovação tempestiva pode levar o poder público a nos autuar, definindo determinando prazo para regularização da licença; aplicar multa ou, ainda, determinar o fechamento do estabelecimento, afetando seus resultados, sua imagem e os expondo a possíveis ações judiciais movidas por seus alunos se estes entenderem que serão prejudicados em razão deste fechamento e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Algumas das unidades da Devedora não possuem licenças ambientais vigentes. Além da responsabilidade penal e da obrigação de reparar ou indenizar possíveis danos ambientais, a não obtenção das licenças ambientais necessárias ou o não cumprimento das leis e regulamentações ambientais aplicáveis, pode resultar na aplicação de penalidades administrativas, de acordo com a legislação federal, estadual ou municipal. Dentre as penalidades administrativas aplicáveis, destacam-se as advertências, multas, suspensão total ou parcial das atividades, embargo, demolição e suspensão de subsídios de agências públicas.

Como a Devedora tem relacionamentos variados com entes públicos através da adesão a programas governamentais como FIES, ProUni, PNLD, Pronatec (descontinuado em 2014), venda de materiais didáticos a Municípios, relacionamento com Prefeituras, pode estar sujeita a penalidades da Lei de Improbidade Administrativa Federal (Lei 8.429/92).

A Devedora teve no passado e tem relacionamentos variados com entes públicos através da adesão a programas governamentais como FIES, ProUni, PNLD, Pronatec (descontinuado em 2014), contratos com Prefeituras e pode estar sujeita a penalidades da Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/92). Caso alguns de seus colaboradores e/ou administradores venha a praticar alguma irregularidade que se enquadre como um ato ilícito no contexto desta Lei, eventual conduta desta natureza reconhecida pelo



poder judiciário em decisão definitiva poderá nos levar às sanções previstas na Lei de Improbidade Administrativa, dentre as quais o ressarcimento ao erário do prejuízo suportado e pagamento de multa, sem prejuízo das sanções de ordem criminal. A unidade de negócio da Devedora sujeita às sanções da Lei de Improbidade Administrativa também poderá sofrer restrições na continuidade dos programas governamentais que dispomos, perdendo o direito de participar do ProUni, FIES, PNLD e outros programas governamentais, o que afetaria negativamente a imagem e os resultados da Devedora e, conseqüentemente, afetando adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora e suas subsidiárias terceirizam algumas atividades, o que pode criar uma obrigação de sua parte de pagar certas obrigações trabalhistas e previdenciárias.

A Devedora e suas subsidiárias celebram diversos contratos de prestação de serviços, tais como de impressão, alimentação, call center, limpeza, segurança e informática com empresas terceirizadas.

Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Devedora e às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Devedora e suas subsidiárias poderão ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, sermos autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes e, adicionalmente, estaremos sujeitos ao pagamento de direitos trabalhistas não quitados pelos respectivos empregadores, uma vez que os empregados terceirizados, conforme legislação aplicável, podem ajuizar ações trabalhistas contra seus empregadores e contra nós e suas subsidiárias.

Na hipótese de a Devedora ser responsabilizada por todas estas demandas, suas atividades, imagem e finanças poderão sofrer um efeito adverso e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora é e pode vir a ser parte em diversos procedimentos administrativos, ações civis públicas e coletivas em tramitação perante e/ou movidas por órgãos de proteção ao consumidor como Ministério Público e Defensoria Pública, tendo como objeto discussões relacionadas a relações de consumo em geral e/ou contratos administrativos de FIES, ProUni e Pronatec, estes últimos relacionados aos seus alunos beneficiários destas políticas governamentais.

A Devedora é e pode vir a ser parte em diversos procedimentos administrativos, ações civis públicas e coletivas em tramitação perante e/ou movidas por órgãos de proteção ao consumidor como Ministério Público e Defensoria Pública, tendo como objeto discussões relacionadas a relações de consumo em geral e/ou contratos administrativos de FIES, ProUni e Pronatec, estes últimos relacionados aos seus alunos beneficiários destas políticas governamentais.

Via de regra, os procedimentos administrativos são originados por denúncias operadas por alunos da Devedora junto a tais órgãos e caso não apresentemos uma resposta adequada poderemos ter que assinar um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) visando a adequação da irregularidade apontada. Uma vez assinado um TAC, a Devedora estará obrigada a cumprir uma ou uma série de obrigações pré-definidas, dentro do prazo estabelecido no TAC, sob pena de incorrerem em multas conforme valores pré-definidos e que podem nos onerar excessivamente ao longo do tempo.

Caso a Devedora não concorde com a assinatura do TAC, estará sujeita a Ações Civis Públicas ou Coletivas, dentro do âmbito do entendimento do órgão de que houve algum tipo de descumprimento de obrigação legal de sua parte. Não sendo assinado um TAC ou mesmo a depender da decisão do Ministério Público e/ou da Defensoria Pública de que não seria aplicável o TAC, poderão ser ajuizadas ações civis públicas contra a Devedora ou suas subsidiárias visando o cumprimento da legislação aplicável.

As ações civis públicas, geralmente, são ajuizadas com requerimentos de medidas liminares e incidência de multas em caso de descumprimento das decisões judiciais, que podem consistir em obrigações pecuniárias e/ou obrigações de fazer. Considerando a expressão e volume de base de alunos da Devedora, a Devedora está exposta a variados tipos de denúncias junto a órgãos de proteção ao consumidor, e, conseqüentemente, sujeitos a termos de responder procedimentos administrativos variados relacionados a relações de consumo em geral e ao cumprimento das regras das políticas públicas relacionadas ao FIES, PROUNI e Pronatec, que podem culminar em ações civis públicas contra nós, prejudicando sua imagem, nos afetando e onerando adversamente e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Atualmente a Devedora tem ações civis públicas e procedimentos



administrativos em tramitação no Ministério Público relacionado a estes temas, que podem trazer efeitos materiais adversos à Devedora e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Os administradores da Devedora também estão sujeitos a serem réus em ações movidas pelo Ministério Público, relacionadas a relações de consumo e/ou contratos de ProUni, FIES e Pronatec. Para informações adicionais sobre os processos judiciais, administrativos e arbitrais, ver itens 4.3 a 4.7 do Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência ao presente Prospecto.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais, administrativos ou arbitrais podem afetar adversamente à Devedora.

A Devedora e seus administradores são e podem, no futuro, ser parte em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais em matéria cível, criminal, administrativa, tributária, trabalhista, societária, de propriedade intelectual, regulatória, ambiental, concorrencial, inclusive envolvendo seus fornecedores, alunos, membros do seu corpo docente e/ou autoridades ambientais, concorrenciais, regulatórias e tributárias, dentre outras, decorrentes tanto dos seus negócios em geral como de eventos não recorrentes de natureza societária, tributária, regulatória, dentre outros. A Devedora não pode garantir que os resultados desses processos serão favoráveis aos seus interesses ou, ainda, que terão provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos que eventualmente decorrerem desses processos.

O envolvimento da Devedora em processos que causem dano à sua imagem ou decisões contrárias aos seus interesses que impeçam a realização de projetos conforme inicialmente planejados poderão afetar adversamente sua reputação, negócios ou resultados e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. O valor de provisões feitas poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos em que a Devedora é parte, o que pode afetar adversamente seus resultados e o valor de suas ações e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. A Devedora pode, também, vir a ser condenada a realizar pagamentos em processos judiciais para os quais não havia feito provisão prévia.

A Devedora tem também processos judiciais movidos por terceiros questionando sua classificação no Programa "Mais Médicos" do Governo Federal. Decisões contrárias a nós relacionadas a estes processos podem ocasionar a perda da autorização governamental para operarmos cursos de medicina em determinada praça, trazendo um efeito adverso relevante à Devedora e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Da mesma forma, um ou mais dos administradores da Devedora podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora, o que poderá causar efeito adverso relevante na reputação, nos negócios ou nos resultados da Devedora, direta ou indiretamente e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora também pode não ter garantias contratuais suficientes dos vendedores das aquisições que fez e que foram negociadas para cobrir contingências que contratualmente os vendedores se responsabilizaram. A contingência, com o passar dos anos, pode se mostrar maior que a garantia negociada com o vendedor e, neste caso, caberia à Devedora cobrar o vendedor a diferença via ação indenizatória, caso não haja o ressarcimento voluntário pelo vendedor. Em uma ação indenizatória, não teríamos segurança do recebimento do crédito face ao vendedor.

A Devedora está exposta também ao ajuizamento de ações judiciais relacionadas à prática de assédio moral por seus colaboradores, funcionários e/ou empregados. Em decorrência de tais ações a Devedora pode ser condenada ao pagamento de danos morais coletivos, multas e/ou ter de indenizar a pessoa que sofreu o assédio moral, além de termos sua imagem e reputação prejudicados.

Independentemente do valor, as ações judiciais movidas contra a Devedora e/ou seus colaboradores, funcionários e/ou empregados podem também ter repercussão negativa em mídia, afetando negativamente sua imagem e reputação e, conseqüentemente, afetando seus negócios e, conseqüentemente, afetando adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.



Para mais informações acerca das ações judiciais promovidas contra a Devedora e/ou seus administradores, veja os itens 4.3 a 4.7 do Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência ao presente Prospecto.

Se houver qualquer deterioração na qualidade educacional associada a soluções da Devedora, tanto em suas operações de B2C de Ensino Superior e Educação Básica, quantos nas suas escolas parceiras da operação de B2B de Educação Básica, a Devedora pode ser adversamente afetada.

Os professores do Ensino Superior e Educação Básica da Devedora, bem como os professores das escolas parceiras da Devedora são importantes para manter a sua reputação e a qualidade dos produtos e serviços oferecem. A Devedora promove treinamentos para que estes atinjam e mantenham a qualificação necessária e realizamos cursos de atualização com as tendências e evoluções de suas áreas. A Devedora pode não ter condições de reter seus atuais professores, já adaptados ao seu modelo de negócios, ou treinar novos professores que atendam aos seus padrões de qualidade, especialmente pelo fato de a Devedora continuar expandindo suas operações. Da mesma forma, a Devedora pode não conseguir desenvolver projetos pedagógicos com o mesmo nível de excelência futuramente. A falta de professores qualificados e/ou bem treinados, infraestrutura adequada, projetos pedagógicos ou a queda na qualidade de ensino da Devedora, real ou percebida, em um ou mais dos mercados locais que atua, pode ter um efeito prejudicial sobre seus negócios e resultados financeiros, ocasionado pela a evasão de seus alunos, redução em captação de novos alunos e danos em sua imagem institucional e, conseqüentemente, afetando seus negócios e, conseqüentemente, afetando adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Se a Devedora não for capaz de manter seus atuais índices de avaliação do MEC e os índices de avaliação de seus alunos, poderá ser negativamente afetada.

A Devedora e seus alunos somos regularmente avaliados e classificados pelo MEC. Se seus campi, programas ou alunos receberem notas mais baixas do MEC do que em anos anteriores, em qualquer de suas avaliações, incluindo o IGC (Índice Geral de Cursos), e o Exame Nacional de Desempenho de Estudantes (ENADE), a Devedora poderá ser negativamente afetada por percepções de queda da qualidade educacional, o que pode afetar negativamente sua reputação, gerar uma redução no número de matrículas, e, conseqüentemente, impactar seus resultados operacionais e situação financeira e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Finalmente, na hipótese de algum dos programas da Devedora receber avaliações insatisfatórias, a instituição de ensino superior que oferece os programas poderá ser obrigada a fazer um acordo com o MEC estabelecendo medidas e cronogramas propostos para melhorar o programa e melhorar a avaliação insatisfatória. O não cumprimento dos termos do acordo pode resultar em penalidades adicionais à instituição. Essas penalidades podem incluir, entre outras, a suspensão da capacidade da Devedora de matricular alunos em seus programas, negativa de credenciamento ou credenciamento de suas instituições ou proibição de ministrarem aulas regulares, todas as quais podem afetar negativamente seus resultados operacionais e situação financeira e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora pode ser impedida de participar nos programas oficiais de compras de livros pelo Governo Federal do Brasil ("Governo Federal") ou seus livros podem não ser aprovados em tais programas.

Uma parcela significativa da receita da Devedora decorre da venda de livros didáticos para o Governo Federal. Para o fornecimento de livros didáticos no âmbito do Programa Nacional do Livro Didático ("PNLD") para o ensino básico (ensinos fundamental e médio), as editoras precisam submeter previamente o conteúdo de suas obras à avaliação pedagógica da Secretaria de Educação Básica do Ministério da Educação e Cultura ("MEC"), conforme critérios pré-divulgados em editais. A avaliação é realizada por uma banca de acadêmicos escolhidos anualmente pela Secretaria de Educação Básica do MEC, que define e publica uma lista de obras aprovadas. A partir dessa lista, cerca de dois milhões de professores das instituições de ensino público selecionam os livros que serão adotados pelas escolas públicas.

A Devedora pode não ser capaz de interpretar adequadamente os critérios divulgados pela Secretaria de Educação Básica do MEC nos editais do PNLD e de submeter seus materiais de maneira pertinente, em especial devido à alteração anual na composição da banca de acadêmicos.



É possível, ainda, que os professores da rede pública não escolham os livros didáticos editados pela Devedora, ou que a Devedora não seja capaz de vender seus livros didáticos em condições comerciais favoráveis no âmbito dos programas de compra de livros do Governo Federal, o que pode afetar os resultados da Devedora negativamente pois sua receita oriunda do PNLD será reduzida caso seus materiais didáticos não sejam escolhidos.

Adicionalmente, uma eventual irregularidade da sua situação cadastral perante o Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (SICAF), sistema eletrônico que cadastra e centraliza as principais certidões negativas de tributos federais expedidas por determinados órgãos públicos, poderá impedir a participação da Devedora em programas governamentais e a celebração de contratos com órgãos públicos, ou adiar o recebimento de valores a devidos pela Devedora no âmbito desses programas e contratos.

Se, por qualquer razão, a Devedora estiver impedida de participar nos programas oficiais de compra de livros pelo Governo Federal ou se os seus livros não forem aprovados em tais programas, a Devedora pode sofrer impactos adversos significativos pois perderíamos sua receita com venda de livros didáticos ao Governo Federal e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Não há garantia quantitativa de volume anual ser comprado pelo Governo Federal quanto ao PNLD.

A Devedora pode estar sujeita à retenção do pagamento de valores devidos à Devedora em decorrência de sua adesão ao FIES, PNLD e outros pagamentos públicos por ausência de Certidão Negativa válida e vigente na data do referido pagamento.

Periodicamente, o Governo Federal, conforme legislação aplicável, através do Fundo Nacional do Desenvolvido da Educação ("FNDE"), realiza a recompra dos certificados do FIES realizando o pagamento às mantenedoras dos serviços prestados aos alunos beneficiários do Programa. No entanto, é condição para o recebimento dos recursos que a mantenedora esteja com a regularidade fiscal em dia de tributos de contribuições federais, comprovada pela Certidão Negativa de Débito ("CND"). A ausência de CND no momento programado para a recompra dos Certificados poderá acarretar atrasos na realização das recompras pelo FNDE. Caso alguma de das mantenedoras da Devedora tenha a CND vencida e haja algum óbice em sua renovação, as suas recompras no período serão suspensas até que haja a regularização da Certidão Negativa. Este atraso no recebimento dos créditos do FNDE em razão de serviços prestados aos alunos beneficiários do FIES poderá afetar os resultados e fluxo de caixa da Devedora e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. A Devedora pode também ter atraso no recebimento, ou mesmo não receber, outros recursos públicos além do FIES e que demandem certidão negativa vigente na data do recebimento.

Independentemente de certidão, a Devedora pode estar sujeitos a atrasos no pagamento de verbas devidos pelos Governo Federal, Estadual e Municipal no âmbito do FIES e contratos para venda de livros didáticos e paradidáticos para o Governo Federal, através do Programa Nacional do Livro Didático (PNLD).

A Devedora pode estar sujeitos às penalidades da Lei 12.846/2013 ("Lei Anticorrupção"), da Lei Federal de Procedimentos Administrativos e/ou da Lei de Improbidade Administrativa caso a conduta de algum de seus colaboradores se enquadre em atos tipificados na legislação de regência do assunto.

A Devedora tem relacionamento com Entes Públicos diversos através de contratos e licitações (Programa Nacional do Livro Didático (PNLD), Programa Mais Médicos, prestação de serviços e venda de materiais didáticos em geral); com a adoção de políticas públicas governamentais de fomento à educação (FIES, ProUni e Pronatec) e para obtenção das licenças necessárias ao seu funcionamento (Alvarás, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro, licenças regulatórias do setor de educação, e outras necessidades que eventualmente possam surgir no cotidiano dos negócios da Devedora). Os colaboradores da Devedora são treinados e orientados a respeitarem seu Código de Conduta e Manual Anticorrupção, na condição de instrumentos que ditam regras para interação com os agentes públicos, dentro do contexto de cumprimento à legislação aplicável. No entanto, a Devedora não pode garantir que a totalidade de seus colaboradores e agentes atuando em seu nome que possuem contato com agentes públicos observarão seu Código de Conduta e Manual Anticorrupção em sua integralidade quando praticarem qualquer relacionamento com agentes públicos e/ou atos para gestão de assuntos da Devedora junto aos entes públicos ou que suas políticas serão totalmente eficazes na prevenção do não cumprimento das legislações aplicáveis. Eventual conduta de algum dos colaboradores da Devedora junto a entes públicos que estiver em desacordo ao seu Código de Conduta e Manual Anticorrupção poderá afetar



adversamente a Devedora nos termos da legislação aplicável e ocasionar, dentre outras imposições, investigações por autoridades; demandas judiciais e/ou administrativas; multas; indenizações; perda de licenças regulatórias, restituição de lucros; perda de benefícios fiscais e danos à imagem e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A sazonalidade das vendas de Plataforma Integrada de Serviços K12 da Devedora, que inclui os sistemas de ensino e as editoras de livros didáticos, pode impactar seu capital de giro.

A vendas de soluções da Plataforma Integrada de Serviços K12 da Devedora para escolas parceiras de educação básica apresentam concentração acentuada no primeiro (geralmente em fevereiro e março) e no último trimestre (geralmente em novembro e dezembro) de cada exercício social, quando a Devedora realiza a maior parte das vendas de seus livros didáticos, paradidáticos e sistemas de ensino. Além disso, os materiais impressos e digitais que a Devedora vende no quarto trimestre são utilizados pelos seus alunos no ano letivo seguinte e, portanto, seus resultados no quarto trimestre refletem o crescimento do número de alunos de um ano letivo para o seguinte, gerando maior receita no quarto trimestre em comparação com os trimestres anteriores em cada ano.

Em função dessa sazonalidade, a Devedora antecipa sua produção, aumentando a necessidade de capital de giro, geralmente em setembro ou outubro de cada ano, para cobrir os custos relacionados à produção e acumulação de estoque, despesas de vendas e marketing e entrega de seus materiais de ensino no final de cada ano em preparação para o início de cada ano escolar. Portanto, devido ao tempo de vendas e entrega de seus produtos, serviços e conteúdos educacionais e ao tempo dos exames de admissão nas universidades, a Devedora espera que sua receita e os resultados operacionais continuarão exibindo flutuações trimestrais. Essas flutuações podem resultar em volatilidade e afetar adversamente sua liquidez e fluxo de caixa, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

As necessidades de capital de giro da Devedora aumentaram e podem continuar aumentando à medida que seus negócios se expandem. Se a Devedora não aumentar sua geração de fluxo de caixa ou obtiver acesso a capital adicional, por meio de linhas de crédito ou outras fontes de capital, que podem não estar disponíveis em termos satisfatórios ou em quantidades adequadas, o caixa e equivalentes de caixa da Devedora podem diminuir, o que terá um impacto negativo em seus recursos de liquidez e capital e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Além disso, se a Devedora não tiver capital de giro suficiente, talvez a Devedora não consiga seguir sua estratégia de crescimento, responder a pressões competitivas ou financiar iniciativas estratégicas importantes, o que pode prejudicar seus negócios, condição financeira e resultados operacionais e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora pode estar sujeita a riscos relacionados ao gerenciamento de estoque.

A Devedora está exposta a riscos significativos de gerenciamento de estoque, que podem afetar adversamente seus resultados operacionais devido a, entre outras coisas: (1) sazonalidade; (2) lançamento de novos produtos e serviços; (3) mudanças rápidas nos ciclos do produto; (4) mudanças na demanda do consumidor e nos padrões de consumo; e (5) mudanças no gosto do consumidor. A Devedora pode não ser capaz de prever a sazonalidade e as tendências de produtos e consumidores com precisão, de maneira a gerenciar com precisão as necessidades de estoque da Devedora, e a demanda por produtos poderá mudar significativamente entre o momento em que a Devedora constrói seu estoque e o tempo que entrega seus produtos.

Além disso, quando a Devedora começar a vender novos produtos, talvez não consiga estabelecer relacionamentos favoráveis com novos fornecedores, desenvolver os produtos certos ou prever com precisão a demanda. A aquisição de certos tipos de estoque pode consumir muito tempo e exigir pré-pagamentos significativos, que podem não ser reembolsáveis. Por fim, a Devedora tem uma ampla seleção e alto volume de estoque de determinados produtos, os quais pode não vender em quantidades suficientes. Falhas pela Devedora em gerenciar seu estoque por qualquer um dos motivos mencionados acima pode afetar adversamente os seus negócios e os resultados das suas operações e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

O conteúdo educacional da Devedora pode não atender a todos os requerimentos da Base Nacional Comum Curricular (BNCC), afetando negativamente a comercialização e receita de produtos e conteúdo educacional da Devedora.



O Plano Nacional de Educação, por meio da Lei nº 13.005/2014, criou uma Base Nacional Comum Curricular ("BNCC"). A BNCC compreende uma série de orientações definindo com clareza um currículo escolar que especifica os conhecimentos e as habilidades chave que devem ser ensinados no Ensino Básico no Brasil, e cada escola tem o poder de projetar ou adaptar seu currículo e projetos de ensino, de acordo com as diretrizes do BNCC.

A implementação da BNCC impacta a produção de livros didáticos, especialmente aqueles destinados ao Governo Federal, uma vez que a adequação à BNCC é um dos requisitos dos editais do PNLD. A Devedora pode não ser capaz de interpretar adequadamente a forma de incorporação da BNCC aos livros didáticos, havendo o risco de as suas obras não serem aprovadas na etapa de avaliação das obras no PNLD. A BNCC igualmente poderá impactar a preferência dos professores por materiais didáticos, havendo o risco de professores da rede pública não escolherem suas obras no PNLD. Os padrões estabelecidos pelo BNCC podem também influenciar as decisões tomadas por profissionais de ensino em escolas particulares. Se a Devedora não conseguir incorporar com êxito todos os padrões do BNCC em seus produtos e conteúdos educacionais, suas vendas de produtos e soluções de ensino poderão ser afetadas adversamente, o que poderá ter um efeito adverso relevante em seus negócios, condição financeira e resultados operacionais e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e pode ser afetados adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, denominada Lei Geral de Proteção de Dados ("LGPD"). A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

Caso não estejamos em conformidade com a LGPD, a Devedora e suas subsidiárias poderemos estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$ 50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração. Além disso, a Devedora pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados e ser considerados solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados pela Devedora e suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como 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 de atividades da Devedora, o que poderá afetar negativamente a reputação e suas atividades e, conseqüentemente, o valor de suas ações, podendo, inclusive, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A incapacidade ou falha em proteger propriedade intelectual da Devedora ou a violação à propriedade intelectual de terceiros, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter seus sistemas de TI, podem resultar em danos à reputação da Devedora e danos financeiros

O sucesso da Devedora depende, em parte, de sua capacidade de proteger e preservar seus ativos passíveis de proteção por institutos de propriedade intelectual previstos pelas leis brasileiras (incluindo marcas registradas, patentes e softwares).

A Devedora acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual pode os afetar significativamente. Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial (INPI), o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das suas marcas registradas podem diminuir o valor das suas marcas ou sua reputação, de modo que a Devedora pode sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Caso a Devedora não logre êxito em obter os registros pendentes, bem como proteger adequadamente seus ativos intangíveis, tal evento poderá gerar impactos adversos relevantes nos seus



negócios, sua situação financeira, seus resultados operacionais, seu fluxo de caixa, sua liquidez, sua reputação e/ou seus negócios futuros e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Ainda, incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de informações da Devedora e/ou das informações de alunos da Devedora ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode os afetar material e adversamente e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Devedora pode afetar negativamente seus resultados financeiros e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no seu funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI, além de afetar adversamente sua imagem e confiabilidade junto ao mercado.

Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Devedora possui contratadas para seus ativos. Perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Por fim, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados por pela Devedora violam seus direitos de propriedade intelectual. Qualquer disputa ou litígio relacionado a ativos de propriedade intelectual pode ser oneroso e demorado devido à incerteza de litígios sobre o assunto.

O sucesso da Devedora depende de sua capacidade de monitorar e se adaptar às mudanças tecnológicas no setor educacional, e de manter uma infraestrutura tecnológica que funcione adequadamente e sem interrupção.

A tecnologia da informação é um fator essencial para o crescimento da Devedora. Os sistemas e ferramentas de tecnologia da informação da Devedora podem se tornar obsoletos ou serem insuficientes, ou a Devedora pode ter dificuldades em acompanhar e se adaptar às mudanças tecnológicas no setor educacional, particularmente no segmento de ensino à distância, onde as necessidades e expectativas tecnológicas de seus clientes e os padrões de mercado mudam rapidamente. A Devedora precisa se adaptar rapidamente às novas tecnologias, práticas e padrões de ensino à distância. Além disso, os concorrentes da Devedora podem introduzir melhores produtos ou plataformas de serviços. O sucesso da Devedora depende de sua capacidade de melhorar eficientemente seus produtos atuais, enquanto desenvolvemos e introduzimos novos produtos que são aceitos no mercado. Além disso, a omissão da Emissora em atualizar sua tecnologia, recursos, conteúdo, infraestrutura de segurança, infraestrutura de rede ou outra infraestrutura associada à sua plataforma pode prejudicar seus negócios. As conseqüências adversas podem incluir interrupções imprevistas, tempos de resposta mais lentos, bugs, degradação nos níveis de suporte ao cliente, qualidade prejudicada das experiências dos usuários na plataforma educacional da Devedora e atrasos no relato de informações financeiras precisas.

O negócio da Devedora, particularmente do segmento de ensino à distância da Devedora, depende que sua infraestrutura de tecnologia da informação funcione corretamente e sem interrupções. Vários problemas relacionados à estrutura de tecnologia da informação da Devedora, como vírus, hackers, interrupções do sistema e dificuldades técnicas relacionadas às suas transmissões de dados, som e imagem por satélite, podem ter um efeito adverso significativo sobre a Devedora e seus negócios, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Além disso, a Devedora enfrenta riscos associados ao acesso não autorizado a seus sistemas, inclusive por hackers e devido a falhas de suas medidas de segurança. Esses acessos não autorizados em seus sistemas podem resultar no roubo de informações exclusivas ou confidenciais, incluindo informações



sobre alunos, ou causar interrupções na operação de seus sistemas. Como resultado, a Devedora pode ser forçada a incorrer em despesas consideráveis para proteger seus sistemas contra violações de segurança eletrônica e para mitigar sua exposição a problemas e interrupções tecnológicos.

A Devedora está suscetível ao uso ilegal ou indevido de sua Plataforma Integrada de Serviços K12, o que pode prejudicar sua imagem e seus negócios.

No segmento de educação básica, a Plataforma Integrada de Serviços K12 da Devedora está sujeita ao uso não autorizado, violações de licenças de software, violação de direitos autorais e cópia e distribuição não autorizadas (seja por estudantes, escolas ou outros), roubo, fraude de funcionários, e outras infrações e violações semelhantes. Tais eventos podem prejudicar seus negócios e conseqüentemente afetar negativamente os resultados operacionais da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. A Devedora pode ser obrigada a gastar recursos significativos para fiscalizar e combater o uso indevido de sua Plataforma Integrada de Serviços K12, e ainda assim a Devedora pode não ter sucesso em impedir tais acontecimentos ou identificar os responsáveis por qualquer uso indevido. Qualquer falha em nos proteger adequadamente de tais usos ilegais e indevidos de suas plataformas poderá expor a Devedora à responsabilidade ou dano reputacional e poderá ter efeitos materiais adversos nos seus negócios, condição financeira e resultados operacionais e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Plataforma Integrada de Serviços K12 da Devedora é tecnologicamente complexa, e potenciais defeitos na sua plataforma ou em atualizações para a sua plataforma podem ser difíceis ou até impossíveis de consertar.

No segmento de educação básica, a Plataforma Integrada de Serviços K12 da Devedora compreende produtos tecnicamente complexos e, quando primeiramente introduzidos aos clientes ou quando atualizados para novas versões, podem conter defeitos de softwares ou hardwares que são difíceis para ser detectados e corrigidos. A existência de defeitos e atrasos na correção destes pode ter efeitos adversos, como o cancelamento de contratos, atrasos no recebimento de pagamento, mau funcionamento das suas plataformas e seu conteúdo, falha em adquirir novos clientes, ou mau uso de suas plataformas por terceiros.

A Devedora testa novas versões e atualizações para sua Plataforma Integrada de Serviços K12, mas não pode garantir que todos os defeitos relacionados às atualizações da plataforma podem ser identificados antes, ou até depois de uma nova versão das suas plataformas ficarem disponíveis. A correção de defeitos pode ser demorada, cara e difícil. Erros e falhas na segurança dos produtos da Devedora poderiam nos expor a reivindicações de responsabilidade do produto e danificar sua reputação, o que poderia ter um efeito adverso no seu negócio, condição financeira e resultados operacionais e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Se as escolas parceiras da Devedora forem incapazes de manter qualidade educacional, a Devedora pode ser adversamente afetada.

As escolas parceiras de educação básica da Devedora e seus estudantes (clientes de sua Plataforma Integrada de Serviços K-12) são regularmente avaliados e classificados sob os termos das leis e regulações educacionais aplicáveis. Se as escolas, programas ou estudantes de escolas parceiras da Devedora receberem pontuações baixas de ano a ano em suas avaliações, inclusive no Índice de Desenvolvimento da Educação Básica, ou IDEB, e no Exame Nacional do Ensino Médio, ou ENEM, ou se houver qualquer queda nos índices de aceitação dos estudantes de suas escolas parceiras em universidades de prestígio, a Devedora pode ser negativamente afetados pela percepção de um declínio na qualidade educacional de sua Plataforma Integrada de Serviços K-12, o que pode afetar adversamente sua reputação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais e condição financeira e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Qualquer aumento no atraso no pagamento e/ou inadimplência no pagamento de valores devidos à Devedora por seus clientes e qualquer aumento nas taxas de evasão poderá afetar adversamente suas receitas e fluxo de caixa.

A Devedora depende do pagamento integral e pontual dos valores que lhes são devidos por seus clientes. Os clientes da Devedora podem enfrentar dificuldades financeiras e, em certos casos, quando



se tratar de escolas, estarem sujeitos à insolvência ou falência. Qualquer aumento no atraso no pagamento ou inadimplência de seus clientes pode ter um efeito adverso material em suas receitas e fluxo de caixa, afetando, assim, sua capacidade de cumprir suas obrigações e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Além disso, qualquer aumento nas taxas de evasão dos alunos entre os clientes da Devedora pode ter um efeito adverso nos seus resultados operacionais. A Devedora acredita que a taxa de evasão entre seus clientes está principalmente relacionada à qualidade educacional, ambiente escolar, situação financeira dos alunos e seus representantes legais e condições socioeconômicas no Brasil. Qualquer mudança significativa na sua taxa de evasão projetada e/ou na não matrícula de alunos pode afetar os números de matrículas de suas instituições e escolas parceiras, bem como sua capacidade de recrutar e matricular novos alunos, o que poderia ter um efeito adverso material em sua receita projetada e em seus resultados operacionais e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Além disso, parte de receita da Devedora vem da venda de soluções educacionais a governos municipais em vários estados do Brasil, e tais entidades públicas podem atrasar os pagamentos ou até mesmo inadimpli-los. Qualquer atraso ou inadimplência no pagamento resultaria em mais atrasos no recebimento de seus pagamentos, pois seríamos obrigados a buscar uma ordem judicial especial (precatórios) para fazer valer os direitos da Devedora de receber o pagamento. Os precatórios são uma formalização de um pagamento devido pela Fazenda Pública emitidos como consequência de uma decisão judicial final ou irrecorrível. Além disso, a execução para cobrança de dívidas devidas pela Fazenda Pública não é processada pela penhora de bens de propriedade das entidades públicas, mas pela emissão de uma ordem de pagamento para a inclusão da dívida no orçamento público, atrasando ainda mais o momento de qualquer pagamento. Pagamentos atrasados ou inadimplentes por tais entidades públicas podem ter um efeito adverso material nas receitas e fluxo de caixa da Devedora, afetando negativamente seus resultados e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Alguns alunos matriculados nas escolas parceiras da Devedora podem não gerar receita significativa por causa da reutilização de materiais didáticos impressos.

Nos últimos anos, a Devedora tem visto um aumento crescente na reutilização de material didático impresso por famílias que utilizam o mesmo material impresso para mais de uma criança, apesar de atualizar esses materiais anualmente, o que tem um efeito adverso em sua receita. Esse fenômeno é chamado de “queda nas vendas” ou “reutilização”. Como a reutilização de materiais resulta do comportamento familiar combinado com a lista de materiais adotado pelas escolas parceiras da Devedora, a Devedora não consegue controlar ou mitigar o efeito da queda nas vendas. A Devedora pode não prever qualquer queda nas vendas futuras ou o seu potencial impacto nas suas receitas e resultados operacionais e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora utiliza prestadores de serviços de terceiros em seus serviços de logística para enviar todas as suas coleções de materiais didáticos impressos e uma falha por parte de seus prestadores de serviços teria um efeito adverso sobre seus negócios, condição financeira e resultados de operações.

A entrega pela Devedora de livros impressos e outros conteúdos educacionais às escolas é uma atividade sazonal, com um ciclo que normalmente começa com a criação e revisão de conteúdo de abril a julho, a contratação de serviços de impressão de agosto a outubro e a entrega física de livros impressos de novembro a janeiro. A Devedora tem expandido suas operações rapidamente desde o início de suas atividades. À medida que o tamanho da Devedora aumenta, aumenta também o tamanho e a complexidade da sua operação logística.

A Devedora precisa de um grande volume de entregas em novembro e dezembro, o que exige um grau significativo de inventário, gestão de fornecimento e gestão do seu relacionamento e coordenação com as gráficas. Os clientes da Devedora atribuem um valor fundamental à entrega tempestiva de materiais impressos. Conseqüentemente, o não cumprimento dos prazos, o planejamento logístico inadequado, a interrupção nos centros de distribuição, a má gestão do estoque e o não atendimento das expectativas dos clientes, o lançamento de novos produtos ou a rápida mudança das preferências dos clientes podem ter um efeito adverso na reputação da Devedora, aumentar o retorno de seus materiais ou causar perdas de estoque e afetar adversamente seus negócios, resultados de operações e condição financeira e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.



Praticamente todo o inventário de materiais didáticos impressos da Devedora é armazenado em depósito alugados e operados pela Devedora e entregues por transportadoras terceirizadas que se encarregam da distribuição de todos os materiais didáticos físicos. Se os prestadores de serviços de logística da Devedora não cumprirem suas obrigações de entregar o material didático a seus clientes em tempo hábil, ou se um número significativo de entregas estiver incompleto ou contiver erros de montagem, seus negócios, resultados operacionais e operações poderão ser adversamente afetados e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Além disso, desastres naturais, incêndios, quedas de energia, paralisações de trabalho ou outros eventos catastróficos inesperados, particularmente durante o período entre agosto e outubro, quando a Devedora espera receber a maioria dos materiais didáticos para o ano letivo e ainda não tiver entregado esses materiais a seus clientes, podem prejudicar significativamente sua capacidade de entregar seus produtos e operar seus negócios, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Se a Devedora perder uma parte significativa do seu inventário, ou se os seus depósitos ou centros de distribuição sofrerem algum dano significativo, a Devedora poderá não cumprir as suas obrigações de entrega e os seus negócios, condição financeira e resultados operacionais serão adversamente afetados e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI, assim como a Devedora pode não ter cobertura de seguro para este sinistro.

A PAR, ou "Parceria", faz parte do modelo de negócio da Devedora, e está focada em contratos de longo prazo através do uso de livros didáticos em vez de sistemas de aprendizagem. Se a Devedora não for capaz de implementar este produto com sucesso, seus negócios serão materialmente afetados de maneira adversa.

A PAR, que está focada em contratos de longo prazo usando livros didáticos, é um diferencial do modelo de negócio da Devedora envolvendo o fornecimento de conteúdo estruturado através de um sistema de aprendizagem. Para que a Devedora possa aumentar a rentabilidade da PAR em conformidade com seus sistemas de aprendizagem, deve aumentar significativamente o número de contratos de venda de livros didáticos com escolas e famílias, através de uma oferta de produtos que seja economicamente atraente para as escolas e famílias, buscando reduzir ou eliminar a reutilização de materiais didáticos impressos. Atualmente, cerca de 70% dos contratos PAR permanecem como contratos de adesão, nos quais as vendas não são feitas diretamente às escolas e famílias parceiras, o que significa que as escolas e famílias adquirem materiais didáticos impressos através de vários canais, incluindo distribuidores, livrarias e comércio eletrônico de terceiros, bem como materiais de reutilização em muitos casos. Caso a Devedora não seja capaz de estabelecer uma unidade específica de manutenção de estoque e, portanto, não seja capaz de garantir que seus materiais relacionados à PAR sejam exclusivamente vendidos diretamente pelas escolas parceiras ou pela Devedora, a Devedora pode estar exposta à perda parcial de receita como resultado da necessidade de realizar vendas através da cadeia de intermediários e reutilização de materiais. Este efeito teve, no passado, e pode continuar a ter um efeito adverso nas suas receitas e resultados de operações e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora pode não ser bem-sucedida na implementação da sua estratégia de venda cruzada (cross-selling) e venda adicional (up-selling) com a sua atual base de escolas parceiras.

Parte da estratégia de crescimento da Devedora consiste em aumentar o número de soluções que oferece para suas escolas parceiras de educação básica, por exemplo, expandindo seus serviços e soluções educacionais para o ensino fundamental e jardim de infância para escolas que só adquirem suas soluções para o ensino médio (up-sell). Além disso, a Devedora procura expandir a adesão das suas escolas parceiras aos seus cursos complementares, como o ensino da língua inglesa ou soluções para o ensino socioemocional (cross-sell). Se a Devedora não conseguir vender estas ofertas de cursos adicionais de forma eficaz às suas escolas parceiras já existentes, por exemplo, devido a outros concorrentes já consolidados com a escola, pode não ser capaz de fazer crescer o seu negócio às suas taxas projetadas e perder participação de mercado neste segmento, o que poderá ter um efeito adverso nos seus negócios, condição financeira e resultados de operações e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.



A Devedora pode não ser capaz de converter as vendas pontuais de livros em contratos de longo prazo, seja através da adoção de seus sistemas de aprendizagem ou soluções PAR, o que poderia ter um efeito adverso no seu crescimento futuro.

Tradicionalmente, certas escolas com as quais a Devedora faz negócios optam por comprar somente livros selecionados de da Devedora no “mercado pontual de livros”. Estas escolas não possuem contratos de longo prazo com a Devedora e a Devedora não consegue prever como as suas compras pontuais irão afetar as suas receitas. Parte da estratégia de crescimento da Devedora baseia-se na conversão das vendas no mercado pontual de livros em contratos de longo prazo, fazendo com que a escola em questão adote um dos seus sistemas de aprendizagem ou PAR. Se não a Devedora não for capaz de converter as vendas no mercado pontual em contratos de longo prazo, a Devedora pode não atingir suas metas de crescimento, o que poderá ter um efeito adverso sobre suas perspectivas, suas receitas e seu fluxo de caixa e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Não há garantias de que as escolas parceiras da Devedora honrem as suas obrigações contratuais, ou que o número de alunos realmente matriculados nas escolas parceiras corresponda ao número de alunos relatados pelas escolas.

Em geral, a Devedora celebra contratos com as escolas que se inscrevem em seus conteúdos e serviços, no entanto, as escolas parceiras podem tentar evitar as suas obrigações no âmbito dos seus contratos com a Devedora, mesmo com um contrato efetivo em vigor, e a Devedora pode estar sujeita a custos e despesas adicionais relacionados ao esforço de assegurar os seus direitos, o que teria um efeito adverso sobre a sua condição comercial e financeira e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Além disso, quando as escolas parceiras celebram contratos a Devedora, elas informam o número de alunos matriculados em sua escola que irão utilizar seus produtos e serviços. Entretanto, a Devedora não pode assegurar que o número de alunos informado por uma escola parceira específica em um segmento específico seja o número real de alunos matriculados, uma vez que não audita esse número, e sua receita esperada pode ser adversamente afetada por relatórios imprecisos, o que poderia ter um efeito adverso material sobre a Devedora, sua reputação e seus resultados de operação e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora pode não conseguir expandir com sucesso sua presença e desempenho no segmento de ensino à distância.

A Devedora pode enfrentar dificuldades em operar com sucesso seu programa de ensino à distância e em implementar e investir nas tecnologias necessárias para operar um programa bem sucedido de ensino a distância, no qual as necessidades tecnológicas, as expectativas de seus clientes e os padrões de mercado mudam rapidamente. A Devedora tem de modificar rapidamente seus produtos e serviços para se adaptar às novas tecnologias, práticas, custos e padrões de ensino à distância. A Devedora poderá ser negativamente afetada se os concorrentes atuais ou futuros introduzirem plataformas de produtos ou serviços superiores aos que oferecemos, com custos acessíveis ou se seus recursos não forem adequados para desenvolver e adaptar seus recursos tecnológicos com rapidez suficiente para manter sua posição competitiva.

Além disso, parte do sucesso de programas de ensino a distância da Devedora depende de a população em geral ter acesso fácil à Internet, bem como de outros fatores tecnológicos que estão fora de seu controle. Se a Internet se tornar inacessível ou os custos de acesso aumentar a níveis mais altos do que os preços atuais, ou se o número de alunos interessados em métodos de ensino à distância não aumentar, a Devedora talvez não consiga implementar com sucesso sua estratégia de ensino à distância, o que teria um efeito negativo sobre sua estratégia de crescimento e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Ainda, a facilidade de entrada de novos concorrentes no segmento de educação à distância em razão da flexibilização das barreiras regulatórias tem gerado uma redução do ticket médio praticado pelas instituições que oferecem graduação à distância, o que pode reduzir significativamente a estratégia de crescimento da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.



A Devedora tem também aproximadamente 664 polos autorizados a iniciar suas atividades pelo MEC em razão de medida liminar satisfativa obtida por ela em processo judicial movido contra a União Federal por suas controladas Editora e Distribuidora Educacional e Anhanguera Educacional Participações S.A. No entanto, a Devedora não pode garantir que a decisão judicial final do processo judicial se manterá favorável a nós até o trânsito em julgado. Caso o Ministério da Educação consiga reverter a decisão no futuro, poderá determinar o fechamento destes polos em caso da cassação da liminar, afetando sua imagem, seu negócio de educação à distância e seus resultados e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Ainda, a educação à distância no Brasil é regulada pelo MEC nos termos da Lei nº 9.394. As instituições de ensino superior da Devedora dependem de prévio credenciamento e de reconhecimentos no MEC para poder operar, bem como para poder oferecer seus pretendidos cursos e programas de educação presencial e a distância. Os cursos oferecidos por suas instituições de ensino devem ser previamente autorizados e a validade nacional dos diplomas ou certificados expedidos aos seus estudantes depende de prévio reconhecimento pelo MEC dos cursos por oferecidos pela Devedora.

O Governo Federal poderá rever as leis e regulamentos que regem os prestadores de serviço de ensino no Brasil ou sugerir alterações nessas leis e regulamentos ao Congresso Nacional. A Devedora pode ser significativamente prejudicada por qualquer alteração nas leis e regulamentos aplicáveis às instituições de ensino superior, especialmente em relação a subsídios, tais como bolsas de estudo, e mudanças relativas a (i) descredenciamento de instituições de ensino privadas, (ii) imposição de controles de mensalidades, (iii) exigências de qualificação de membros do corpo docente, (iv) exigências acadêmicas para cursos e currículos, (v) exigências de infraestrutura das unidades, tais como bibliotecas, laboratórios, suporte administrativo, entre outras. A implementação de novas leis e regulamentos, a interpretação adversa de leis e regulamentos existentes podem gerar um efeito prejudicial relevante nos negócios e resultados da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

O sucesso da Devedora depende da sua capacidade de operar em um imóvel estrategicamente localizado e facilmente acessível por transporte público.

Acreditamos que a mobilidade urbana, os sistemas inadequados de transporte público e os altos custos de transporte em muitas cidades brasileiras tornam a localização e a acessibilidade dos campi um fator decisivo para os alunos que escolhem uma instituição educacional. Portanto, um componente-chave do sucesso dos negócios da Devedora consiste em encontrar, alugar e/ou comprar imóveis estrategicamente localizados que atendam às necessidades de seus alunos. A Devedora não pode garantir que poderá manter seus imóveis atuais ou adquirir novos imóveis que estejam estrategicamente localizados no futuro. Além disso, custos de aquisição, custos associados a benfeitorias, construção e reparos de imóveis existentes e valores de aluguel dos imóveis que a Devedora usa podem aumentar no futuro e ter um efeito adverso relevante em seus negócios e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Finalmente, devido a mudanças demográficas e socioeconômicas nas regiões em que a Devedora opera, a Devedora não pode garantir que a localização de seu campi continuará atraente e conveniente para os alunos.

A estratégia de crescimento orgânico (greenfields) da Devedora, abertura de novos polos ou escolas pode não se mostrar adequada e as unidades implementadas e polos abertos podem não ter o crescimento ou as margens esperadas no curto, médio ou longo prazo.

A Devedora tem uma estratégia de crescimento orgânico na educação superior, através de greenfields em locais que entendemos como estratégicos segundo sua avaliação de mercado e pesquisas que contratamos. Em escala menor, esta estratégia encontra-se presente também na educação básica. No entanto, os greenfields constituídos pela Devedora, mesmo após um período satisfatório de maturação podem não ter o crescimento ou alcançar as margens esperadas conforme seu planejamento financeiro, pois a demanda de alunos pode não atender às suas expectativas ou projeções iniciais. Em razão disso, a Devedora pode, após algum tempo de maturação, ser levada a descontinuar alguns dos greenfields. O não atingimento das metas financeiras esperadas pelos greenfields da Devedora, levando-a ou não à decisão de descontinuí-los, poderá afetar suas margens consolidadas. A Devedora pode também decidir por descontinuar uma operação mesmo antes dela ter iniciado suas atividades operacionais, em razão da revisão de seu portfólio e, conseqüentemente, podendo afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.



O crescimento da Devedora no segmento de educação à distância depende muito de sua capacidade de identificar municípios em que haja demanda satisfatória para esta modalidade de ensino e, além disso, de sua capacidade de identificar um parceiro local idôneo para celebrar com a Devedora um Contrato de Parceria visando a instalação local de um polo de educação à distância (Polo). O Polo é uma unidade operacional situada no município em que a Devedora presta o serviço à distância, que tem por função, dentre outros, receber os alunos para realizar as atividades presenciais obrigatórias no curso à distância. A dificuldade de a Devedora encontrar parceiros adequados para auxiliarem com as atividades de um Polo é um fator dificultador de crescimento de seu negócio de educação à distância.

A Devedora pode não ser capaz de cumprir com os índices financeiros ou outras obrigações previstas nos seus contratos de dívida.

Alguns dos contratos financeiros celebrados pela Devedora e por suas controladas impõem o cumprimento de determinados índices financeiros (covenants financeiros), além de outras obrigações. Caso quaisquer índices financeiros ou outras obrigações sejam descumpridos e, conseqüentemente, ocorra qualquer evento de inadimplemento previsto em tais contratos, as dívidas a eles vinculadas poderão ser consideradas vencidas antecipadamente pelos seus respectivos credores de acordo com as disposições aplicáveis nos referidos contratos, e, como consequência, o seu fluxo de caixa e a sua situação financeira poderão ser afetados adversamente de maneira relevante e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. Não há garantia de que a Devedora e/ou suas subsidiárias conseguirão renegociar as suas dívidas no futuro caso os índices financeiros ou outras obrigações previstas nos contratos financeiros celebrados pela Devedora e/ou por suas subsidiárias sejam descumpridos. Caso a Devedora e/ou suas subsidiárias não sejam capazes de cumprir com os covenants financeiros e/ou outras obrigações e não consiga renegociar suas dívidas, o saldo em aberto de seus contratos financeiros poderá vir a ser considerado antecipadamente vencido. Para mais informações sobre os contratos financeiros de que a Devedora é parte, bem como sobre as obrigações a que estamos sujeitos decorrentes da celebração desses contratos, vide item 2.1f do Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência ao presente Prospecto.

Após se graduarem, os alunos da Devedora do segmento de educação à distância podem encontrar restrições para a filiação em determinados conselhos profissionais em razão de terem cursado sua graduação na modalidade à distância.

Para o exercício de suas atividades profissionais, os alunos, após se graduarem em determinado curso de educação superior, precisam ser inscrever no conselho profissional respectivo, dentre os quais a Devedora pode citar o Conselho Regional de Engenharia, Conselho Regional de Medicina Veterinária, Conselho Regional de Farmácia, Conselho Regional de Odontologia, Conselho Regional de Arquitetura, dentre outros.

Alguns conselhos regionais têm negado a inscrição de alunos egressos de cursos de educação à distância, permitindo apenas a inscrição de alunos formados em cursos presenciais, por entenderem que o profissional egresso de um curso à distância não possui a qualificação e competência adequada para o exercício da profissão.

Esta conduta dos conselhos regionais pode influenciar negativamente na captação de alunos para os cursos de educação à distância, na medida que o aluno não terá segurança de que, ao se formar, conseguirá se inscrever no conselho profissional respectivo, e, com isso, ficará impedido de exercer regularmente sua profissão e auferir renda.

Caso o entendimento dos conselhos regionais de negar a inscrição do egresso de cursos de educação à distância em seus quadros prevaleça, as receitas e o resultado da Devedora serão materialmente afetados em razão da diminuição do número de alunos que se matriculará em seus cursos de educação à distância, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. A Devedora não pode garantir também que este aluno migrará para um curso presencial. Os alunos podem decidir por não iniciar um curso de educação à distância ou, se iniciado, poderão evadir ao longo do curso.

Qualquer mudança no tratamento fiscal aplicado às atividades da Devedora ou a perda ou redução de benefícios fiscais na venda de livros (incluindo livros digitais e e-readers) pode os afetar materialmente de forma adversa.

A Devedora é beneficiada pela Lei nº 10.865/04, alterada pela Lei nº 11.033/04, que estabelece que suas alíquotas sobre a venda de livros é zero em relação às contribuições para o Programa de Integração



Social (PIS) e para a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS). A venda de livros também é isenta dos impostos municipais pela Constituição Brasileira, do Imposto sobre Serviços (ISS) e do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação (ICMS). Se o governo federal ou estadual brasileiro ou qualquer município ou autoridade fiscal brasileira decidir alterar ou rever o tratamento fiscal de atividades da Devedora, ou cancelar ou reduzir os benefícios fiscais aplicáveis à venda de seus produtos (incluindo livros digitais e e-readers) e/ou contestar tal tratamento, e não a Devedora não puder repassar qualquer aumento de custo correspondente aos seus clientes, seus resultados operacionais poderão ser materialmente afetados de maneira adversa e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI. As isenções fiscais disponíveis para livros físicos foram estendidas aos livros digitais, com base em uma decisão do Supremo Tribunal Federal brasileiro emitida em 8 de março de 2017. Entretanto, não há garantias de que o Supremo Tribunal Federal não mudará sua posição no futuro no que diz respeito à tributação dos livros digitais, o que poderia ter um efeito material adverso nos negócios e resultados operacionais da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora pode ser prejudicado caso seja considerada que suas publicações infringem direitos de propriedade intelectual.

Em razão do grande número de autores que contratamos para produzir as publicações da Devedora, a Devedora está sujeita ao risco de ações judiciais que tenham por base alegações de infrações de direito de propriedade intelectual com relação às suas publicações, caso algum autor supostamente infrinja direitos autorais ao escrever as obras que publica. Caso a Devedora seja considerada culpada pela infração de direitos de propriedade intelectual, poderá ser forçada a revisar, completa ou parcialmente, a publicação que for considerada irregular e pagar quantias que podem ser significativas a título de indenização ou royalties, o que poderá afetar adversamente seu negócio, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

O sucesso da Devedora depende de termos infraestrutura adequada em imóveis de terceiros nos quais a Devedora faz investimentos relevantes.

Um componente do resultado dos negócios do Ensino Superior da Devedora consiste em operarmos unidades em imóveis de terceiros e de mantê-las com a infraestrutura adequada. Os investimentos nessa infraestrutura geram gastos relevantes com benfeitorias em imóveis de terceiros que depreciam em até 25 anos. Eventuais alterações das condições de prestação de serviços ou na necessidade da Devedora ou intenção de permanência nesses imóveis, que podem resultar em devoluções ou mudanças de imóveis, podem reduzir a vida útil de suas benfeitorias gerando impactos negativos em custos e despesas com depreciação. Em 2019, foi aprovada normativa contábil do IFRS16 que altera a forma de registro contábil de arrendamentos operacionais, assunto que vem sendo amplamente discutido inclusive com pronunciamentos recentes do IAS e da CVM. Os temas do IFRS e contabilização das benfeitorias realizadas em imóveis de terceiros vêm sendo amplamente discutidos na Devedora. A conclusão dessas análises pode vir a alterar a forma como a depreciação de benfeitorias em imóveis de terceiros é contabilizada e eventuais ajustes decorrentes dessas discussões poderão impactar seus resultados de forma prospectiva e retroativa e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

As operações e resultados da Devedora podem ser impactados negativamente por surtos de doenças, epidemias ou pandemias, como a pandemia de COVID-19.

Desde dezembro de 2019, uma nova variedade de coronavírus, que causa uma doença denominada COVID-19, se espalhou por mais de 150 países, incluindo China, Itália, Estados Unidos da América e Brasil. Em março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) revisou a classificação da COVID-19 de epidemia (quando uma doença se espalha por uma comunidade ou região específica) para uma pandemia, que, de acordo com a definição da OMS, é o que ocorre quando há uma disseminação mundial de uma nova doença. A classificação da doença como pandemia foi motivada pelo rápido aumento do número de casos e do número de países afetados em todos os continentes, o que desencadeou a tomada de uma série de medidas, por parte de governos, empresas e sociedades em geral, para tentar conter os avanços e a disseminação da COVID-19. As medidas adotadas variam de um país para o outro, em quantidade e grau de restrições, mas envolvem basicamente (1)



recomendações para adotar isolamento social voluntário (evitar multidões, evitar contato físico com outras pessoas, evitar sair de casa, etc.); (2) restrições internas relativas à circulação de pessoas; (3) fechamento de escolas e universidades; (4) fechamento de locais públicos (tais como, parques e centros de lazer); (5) fechamento de shopping centers, bares e restaurantes; (6) adoção de práticas de trabalho remoto (home-office); (7) fechamento de fronteiras entre países; (8) restrição ao, e/ou suspensão do, comércio de bens e serviços não essenciais; (9) racionamento de certos itens de consumo essenciais; (10) interrupção das atividades de produção de itens de consumo não essenciais; (11) restrição à entrega em residências de produtos que não sejam essenciais; (12) reduções obrigatórias da carga-horária de trabalho; (13) cancelamento de eventos públicos; e (14) outras medidas restritivas não mencionadas nos itens anteriores.

Essas medidas impactaram adversamente as economias regionais e, conseqüentemente, a economia mundial, pois causaram interrupções da atividade econômica a nível regional e global. Visando a saúde pública e bem-estar da população, os governos estaduais e locais no Brasil exigiram o fechamento obrigatório de escolas e universidades, que passaram a oferecer partes de suas atividades na modalidade remota, o que pode reduzir o número de escolas e estudantes que usam os produtos e serviços da Devedora, além de afetar adversamente as operações e resultados financeiros da Devedora. Adicionalmente, essas medidas restritivas resultaram em uma diminuição na produção de materiais didáticos da Devedora, um fechamento temporário de seus centros de distribuição (e redução das operações, uma vez reabertos os mesmos) e a interrupção da operação de certas empresas de transporte por períodos indeterminados, o que também pode afetar adversamente suas operações e resultados financeiros, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

A Devedora não pode prever a extensão da pandemia e, conseqüentemente, seus impactos diretos e indiretos nas economias locais e na economia global a curto, médio e longo prazos. Em um cenário de duração prolongada da pandemia, o vírus pode se espalhar globalmente sem um declínio sazonal e os impactos podem incluir: (1) aumento do número de mortes; (2) sobrecarregados sistemas de saúde em muitos países, especialmente em áreas menos desenvolvidas; (3) impacto econômico negativo em larga escala; (4) demissões e falências nos setores mais afetados podem aumentar acentuadamente ao longo de 2020 e anos seguintes; (5) impacto econômico global grave, com uma redução significativa do produto interno bruto, contração na maioria das economias importantes em 2020 e uma lenta recuperação após esse período; (6) colapso de infraestrutura e falta de serviços básicos, principalmente nos países menos desenvolvidos; e (7) comprometimento do planejamento, da coordenação e da capacidade de reação dos governos, de acordo com a velocidade com que a doença progride.

Conforme mencionado acima, os governos em todo o mundo, incluindo o governo brasileiro, adotaram algumas medidas para conter o progresso da COVID-19 e outras medidas para dar apoio/assistência a população e a economia. Entretanto, até a presente data, a Devedora não pode prever a extensão, a duração e os impactos das medidas de contenção ou os resultados das medidas de apoio/assistência no Brasil.

A extensão em que a COVID-19 afetará as operações e resultados financeiros da Devedora depende de acontecimentos futuros, que são incertos e não podem ser previstos neste momento, incluindo novas informações que podem surgir sobre a gravidade da doença e novas ações para conter o impacto da pandemia. Com base nos acontecimentos futuros relacionados à COVID-19, é possível que, a Devedora possa ser obrigada a tomar ações ou medidas em relação aos seus negócios que possam afeta-los material e adversamente, além de potencialmente ser impactada com aumento dos índices de evasão de alunos, maiores níveis de inadimplência e redução na captação de novos alunos e, conseqüentemente, afetar adversamente a sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Para mais informações acerca dos demais riscos envolvendo a Devedora, seus acionistas, suas controladas e coligadas, seus fornecedores, seus clientes, setor de atuação da Devedora, setor de atuação da Devedora, questões ambientais, questões macroeconômicas, veja o item 4.1 do Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência ao presente Prospecto.

Riscos dos Créditos Imobiliários

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, da Devedora e/ou de suas subsidiárias

Ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI, a Emissora e a Devedora estarão sujeitas a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais



contingências da Emissora e da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, 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 e/ou da Devedora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Risco de Concentração de Devedor

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, as obrigações decorrentes da emissão dos CRI dependem do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a Amortização e a Remuneração das Debêntures. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento podem afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, resultando em perdas para os investidores.

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado dos CRI constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas pela Devedora 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.

Não realização adequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários

Em caso de inadimplemento da Devedora, a Securitizadora ou, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI, poderá ter de recorrer a procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários. Não há garantia de que as medidas adotadas e os procedimentos de cobrança serão concluídos com sucesso.

Os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures, o que poderá afetar adversamente o retorno dos investidores. Ainda, a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares dos CRI.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão de crédito representado pelas Debêntures foi baseada na análise das informações da Devedora e dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos relacionados a operações com lastro em risco corporativo e portanto diretamente atrelada à situação financeira da Devedora, cuja deterioração pode afetar de forma negativa os Titulares dos CRI. O investimento nos CRI não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

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 podem afetar negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.



Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, é necessária a participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI. Nesses casos, a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial, poderá utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios. Tais procedimentos judiciais e extrajudiciais implicarão em custos adicionais, não sendo possível, ainda, assegurar que será possível recuperar parte ou a totalidade dos valores não repassados ou devidos, tampouco o tempo que será necessário para a conclusão de tais procedimentos. Tais eventos poderão impactar adversamente o retorno do investimento nos CRI.

Riscos relacionados à possibilidade de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou dos CRI de determinada Série, conforme o caso, nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão, sendo certo que ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total, pela Devedora, a Securitizadora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização; **(ii)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão, sendo certo que ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, pela Devedora, a Emissora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização; **(iii)** resgate decorrente de uma oferta de resgate antecipado total das Debêntures realizada pela Devedora (hipótese na qual a Emissora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI nos mesmo termos e condições); **(iv)** caso não haja acordo sobre o novo parâmetro da Atualização Monetária das Debêntures 3ª Série, nos termos da Escritura de Emissão, hipótese na qual a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures 3ª Série, com seu consequente cancelamento (e, conseqüentemente, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI 3ª Série, nos termos do Termo de Securitização); **(v)** caso não haja acordo sobre o novo parâmetro da Remuneração das Debêntures 1ª Série, nos termos da Escritura de Emissão, hipótese na qual a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures 1ª Série, com seu consequente cancelamento (e, conseqüentemente, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI 1ª Série, nos termos do Termo de Securitização); e (vi) caso seja declarado o vencimento antecipado (automático ou não automático) das Debêntures em decorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão, hipótese em que a Emissora deverá resgatar os CRI.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, 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 dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. Risco de Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio

O Termo de Securitização estabelece eventos que podem resultar na assunção pelo Agente Fiduciário da administração do Patrimônio Separado. Em caso de ocorrência de Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste.

Em razão dos prazos e das formalidades para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberará sobre a liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Em caso de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos resultantes da liquidação poderão ser insuficientes para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Ainda, caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado mediante a dação em pagamento das Debêntures, os investidores poderão encontrar dificuldades em alienar os Créditos Imobiliários aos quais tenha direito.



Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$82.881.000,00 (oitenta e dois milhões e oitocentos e oitenta e um mil reais), em 30 de junho de 2023, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há como garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

Riscos da Oferta

Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário

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. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do 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 ao seu titular. Dessa forma, o investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que necessitem de liquidez, sendo que o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento.

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá subsequentemente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 54, §1º, inciso III, da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Adicionalmente, conforme melhor explicado abaixo, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo investidor, dos CRI de sua titularidade.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, 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 desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§ 10 e 11, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, na data deste Prospecto, **os CRI não podem ser negociados entre o público geral**, pois os referidos requisitos da Resolução CVM 60 não estão sendo atendidos. Assim, 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, podendo resultar em prejuízo ao titular do CRI.

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado **(a)** caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto no Contrato de Distribuição, implicar resilição do Contrato de Distribuição; ou **(b)** caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da



Resolução CVM 160. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos CRI.

Riscos relacionados à participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding

A Remuneração dos CRI será definida mediante Procedimento de *Bookbuilding*. Serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI. Adicionalmente, a participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode reduzir a quantidade dos CRI para os Investidores Qualificados que não sejam Pessoas Vinculadas, posteriormente reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração e que, caso seja, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora e da Securitizadora, e não englobou a revisão de Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, o investimento nos CRI.

Risco da Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Devedora e da Emissora

Os Formulários de Referência da Devedora e da Emissora não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes dos Formulários de Referência da Devedora e da Emissora, incluindo, mas não se limitando, a conformidade dos Formulários de Referência da Devedora e da Emissora com os termos da Resolução da CVM 80, e demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

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 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos dos artigos 20 e 22 do Código de Ofertas Públicas.

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.



Riscos de potencial conflito de interesse

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares, incluindo em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora e com a Devedora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores.

Risco decorrente da alocação dos CRI entre as Séries por meio do Sistema de Vasos Comunicantes

A quantidade de CRI a ser alocada em cada série da Emissão será definida de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série e/ou a existência da(s) outra(s) Série(s), de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das Séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado o Volume Máximo Primeira Série e que quaisquer das Séries poderão não ser emitidas, caso em que, os CRI emitidos serão alocados na(s) Série(s) remanescente(s). Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente, o que pode acarretar prejuízos aos Titulares de CRI, que poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário.

Não haverá manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora, nem da Devedora em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 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 neste Prospecto Preliminar com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e/ou pela Devedora. No âmbito desta Emissão não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Devedora acerca da consistência das informações financeiras da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 no âmbito da Oferta constantes deste Prospecto, e também não emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes deste Prospecto.

Por esse motivo, os auditores independentes da Devedora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Devedora referentes ao exercício social em questão (indicado no parágrafo imediatamente acima), constantes deste Prospecto, e os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes deste Prospecto. Consequentemente, as informações fornecidas podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão.

Riscos dos CRI

Risco de Operação Estruturada

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 desta Oferta 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 financeira por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, caso necessário o 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.



Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento de tais pagamentos pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

Inexistência de Garantias

Conforme descrito no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os CRI e os Créditos Imobiliários não contam com qualquer garantia. Por tal motivo, os Créditos Imobiliários possuem natureza quirografária, não gozando de prioridade especial em relação a credores. Assim, na hipótese de a Devedora deixar de arcar com suas obrigações descritas na Escritura de Emissão, os Titulares dos CRI não gozarão de garantia sobre bens específicos da Devedora, devendo valer-se de processo de execução convencional para acessar o patrimônio da Devedora a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de insolvência, recuperação judicial e/ou falência ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores da Devedora, os Créditos Imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares dos CRI.

Risco de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado e não-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 ou não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir, conforme o caso, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado. Caso os recursos integrantes do Patrimônio Separado não sejam suficientes, tais Despesas deverão ser arcadas pelos Titulares dos CRI, na proporção que cada um representa com relação à Emissão, mediante aporte de recursos adicionais, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas 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 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações nas regras tributárias eliminando a isenção acima mencionada, assim como outras possivelmente aplicáveis, como alteração nas alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de 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 e/ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, uma vez que a Emissora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima, exceto caso decorrente da não destinação dos



recursos captados por meio das Debêntures na forma prevista na Escritura de Emissão, ocasião na qual a Devedora será responsável por pagar e/ou indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e/ou quaisquer terceiros responsáveis pelo recolhimento de tais tributos em função do pagamento de valores daí decorrentes, nos termos da legislação aplicável Atualmente, existem diferentes discussões no Congresso Nacional que objetivam implementar alterações nas regras tributárias aplicáveis a investimentos nos mercados financeiros e de capitais. Será importante, portanto, acompanhar a evolução dessas iniciativas legislativas a fim de avaliar possíveis impactos nos investimentos no CRI.

Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário

Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam: **(i)** a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e **(ii)** a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de discussão pela Receita Federal do Brasil. Alterações na interpretação e/ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Reconhecimento de Credores Privilegiados em observância à Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 nº 2.158-35.

Caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 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.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade dos CRI (e, conseqüentemente, à totalidade das Debêntures) de cada uma das séries integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, observado, no que aplicável, o disposto no Termo de Securitização. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.



Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI

As deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pela comunhão dos titulares de CRI, em observância aos quóruns previstos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos 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 matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Caso o quórum exigido para deliberação não seja atingido, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI. Adicionalmente, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente, o que pode gerar dificuldade adicional para formação de quórum. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especial de Investidores poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que poderá impactar o timing de deliberação e o processo de alinhamento de Titulares de CRI para deliberação.

Risco da Marcação a Mercado.

A disponibilização de valores de referência para certificados de recebíveis imobiliários é obrigatória desde o início deste ano de 2023. Desta forma, o valor dos CRI será atualizado diariamente (marcação a mercado) com base em diversos fatores que incluem mas não se limitam à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo papel. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI com base nos Documentos da Oferta, o que pode impactar negativamente a liquidez e a negociação dos CRI no mercado secundário.

Risco da origemação e formalização do lastro dos CRI.

Nos termos do artigo 62, incisos I e II, da Lei das Sociedades por Ações, nenhuma emissão de debêntures será feita sem que tenham sido satisfeitos os seguintes requisitos: **(i)** o arquivamento, na junta comercial, da ata da assembleia geral ou do conselho de administração da emissora, que deliberou sobre a emissão das debêntures; **(ii)** a inscrição, na junta comercial, da escritura de emissão e seus aditamentos; e **(iii)** o registro de garantias reais, quando houver. Na data deste Prospecto Preliminar, a RCA da Devedora e a Escritura de Emissão já foram protocoladas para registro perante a JUCESP, no entanto ainda não se encontram registradas na JUCESP, de forma que não foram cumpridos os requisitos legais para a emissão dos Créditos Imobiliários. Falhas no processo de registro, atrasos ou apresentação de exigências poderão impactar adversamente a Operação de Securitização, incluindo o processo de liquidação.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora. A operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI depende da participação de terceiros, como o banco depositário e a 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, poderá impactar o recebimento tempestivo dos valores devidos pelos Titulares de CRI e acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, uma vez que a Securitizadora não é responsável por encargos moratórios decorrentes de atrasos e/ou falhas operacionais de terceiros.

Risco de Fungibilidade

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar e maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI.



Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração e a data de efetivo pagamento

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares dos CRI 1ª Série serão realizados com base na Taxa DI divulgada no dia anterior ao cálculo da remuneração das Debêntures 1ª Série, ou seja, com 3 (três) Dias Úteis de defasagem com relação à data de pagamentos dos valores devidos aos Titulares de CRI 1ª Série, observando-se um intervalo de no mínimo 2 (dois) Dias Úteis entre os pagamentos relacionados às Debêntures e aos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular dos CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares de CRI,

Risco relacionado ao descasamento do IPCA utilizado para Atualização Monetária e a data de efetivo pagamento

A Atualização Monetária dos CRI 3ª Série será realizada com base no IPCA divulgado no mês anterior ao mês da referida atualização. Desta forma, o IPCA divulgado e utilizado para o cálculo da Atualização Monetária poderá ser menor do que o divulgado no efetivo mês de atualização, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares de CRI.

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

As Debêntures 1ª Série e os CRI 1ª Série são remunerados 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 1ª Série, o entendimento da Súmula 176 poderá ser mencionado para argumentar que a Taxa DI não é válida para remuneração das Debêntures 1ª Série. No caso de aplicação da Súmula 176 pelo poder judiciário, poderá ser estabelecido pelo juízo um novo índice para cálculo da Remuneração das referidas Debêntures, o qual poderá resultar em uma Remuneração inferior àquela que seria obtida por meio do cálculo da Remuneração com base na Taxa DI Over, prejudicando a rentabilidade das Debêntures 1ª Série, e, conseqüentemente, dos titulares de CRI.

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI e/ou IPCA

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures 3ª Série ou aos CRI 3ª Série por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures 3ª Série ou aos CRI 3ª Série por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI 3ª Série para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures 3ª Série ou dos CRI 3ª Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora, no âmbito das Debêntures, deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Especial de Titulares dos CRI 3ª Série, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI 3ª Série a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures 3ª Série a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI 3ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 3ª Série previstas no Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.



Ademais, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 1ª Série previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Remuneração dos CRI 1ª Série em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI 3ª Série, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures 1ª Série ou aos CRI 1ª Série por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para a Taxa DI ou **(ii)** havendo um substituto legal para a Taxa DI, na hipótese de limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures 1ª Série ou aos CRI 1ª Série por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI 1ª Série para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures 1ª Série ou dos CRI 1ª Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora, no âmbito das Debêntures, deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Especial de Titulares de CRI 1ª Série, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI 1ª Série a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures 1ª Série a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de Remuneração dos CRI 1ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 1ª Série previstas no Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração dos CRI 1ª Série.

Caso quaisquer desse eventos acima descritos se materialize, não se pode garantir que a rentabilidade esperada pelos Investidores não será afetada.

Riscos relacionados ao mercado de securitização

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei nº 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de créditos imobiliários e a emissão de certificados de recebíveis.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e conseqüentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, banco liquidante, escriturador, custodiante, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente



significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e, se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os Titulares dos CRI. Adicionalmente, referida substituição poderá criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Possibilidade de a Agência de Classificação de Risco ser alterada sem Assembleia Especial

Conforme previsto no Termo de Securitização, a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, a qualquer tempo, independentemente de Assembleia Especial, por qualquer uma das seguintes empresas: (i) a Fitch Ratings Brasil Ltda.; ou (ii) a Moody's Local Brasil; ou (ii) Standard & Poor's. Portanto, caso a Agência de Classificação de Risco seja substituída sem a realização de Assembleia Especial, por força de uma das hipóteses previstas no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI terão que aceitar a escolha da nova Agência de Classificação de Risco escolhida, ainda que discordem, não havendo mecanismos de resgate dos CRI para tal situação. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá afetar negativamente as operações e desempenho referentes à Emissão.

Riscos relacionados à Emissora

Registro da CVM.

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI.

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

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

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores 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 dos CRI.

Crescimento da Emissora e seu Capital

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



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 suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. 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 dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Devedora de geração de resultado, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros.

Em relação a tais contratações, caso: **(i)** ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou **(ii)** tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Outros Riscos Relacionados à Emissora: Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

A Devedora pode ser afetada por alterações na Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Devedora e das Fadoras.

Nesse sentido, a Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o governo brasileiro poderá adotar no futuro. Os negócios da Devedora, sua situação financeira, o resultado das operações e suas perspectivas futuras poderão ser afetados de maneira significativa por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou influam em fatores, tais como:

- política monetária;
- política fiscal;
- política cambial;
- estabilidade social e política;
- expansão ou contração da economia global ou brasileira, conforme medida por taxas de crescimento do Produto Interno Bruto;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais relevantes;
- alterações no regime fiscal e tributário;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- taxas de juros;



- inflação;
- modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados;
- racionamento de energia;
- abastecimento geral de combustível;
- greves;
- intervenção, modificação ou rescisão de acordos governamentais e/ou autorizações governamentais; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A adoção, por parte do Governo, de políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro poderá contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. A ocorrência de qualquer desses eventos poderá ter um efeito adverso para a Devedora.

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 afetando, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures e, conseqüentemente, o recebimento créditos pelos Titulares dos CRI.

A Devedora pode ser afetada pelos efeitos da elevação súbita da taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um "efeito evicção" na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de "menor risco" de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, prejudicando sua liquidez no mercado secundário.

A Devedora pode ser afetada por alterações na Política Econômica do Governo Federal

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

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

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

Dentre as possíveis conseqüências para a Devedora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: **(i)** mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos



Titulares dos CRI; **(ii)** mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; **(iii)** restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e **(iv)** variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da transição de mandato dos poderes executivo e legislativo, conforme eleições realizadas no ano de 2022, e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político. 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, que poderão afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, consequentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

A Devedora pode ser afetada pelos efeitos da retração no nível da atividade econômica

Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a redução do montante dos Créditos Imobiliários, diminuindo a capacidade de pagamento da Devedora.

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

A Devedora pode ser afetada pelos efeitos da Política Anti-Inflacionária

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

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Devedora

A Devedora pode ser afetada pela instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

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



Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo os Estados Unidos, China e União Europeia, bem como outros países latino-americanos e de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos nesses países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros. Os preços das ações negociadas no mercado de capitais brasileiro, por exemplo, têm sido historicamente suscetíveis às flutuações das taxas de juros nos Estados Unidos, bem como às variações das principais bolsas de valores dos Estados Unidos. As reações dos investidores e a acontecimentos a condições econômicas nos Estados Unidos, China e União Europeia nesses países, ou nos países de economia emergente, podem ter um efeito adverso sobre o preço de mercado de valores mobiliários de emissores brasileiros. Tais eventos podem incluir disputas comerciais, como a disputa recente entre os Estados Unidos e a China e que foi recentemente expandida a outros países, incluindo o Brasil, após o anúncio do Presidente dos Estados Unidos com relação à aplicação de novas tarifas a produtos siderúrgicos exportados do Brasil, ou disputas entre os Estados Unidos e o Irã. Crises em outros países da América Latina e de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial dos Estados Unidos e países da União Europeia, podem reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora. Tal fator pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das operações da Devedora no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos pode afetar adversamente os negócios e o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da economia global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como **(i)** oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; **(ii)** indisponibilidade de crédito; **(iii)** redução do consumo; **(iv)** desaceleração da economia; **(v)** instabilidade cambial; e **(vi)** pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Devedora, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora e o valor de mercado de suas ações.

Além disso, o Presidente dos Estados Unidos Joe Biden tem um poder considerável na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global e a estabilidade política mundial. Não podemos assegurar que o governo do Presidente Biden irá manter políticas projetadas para promover a estabilidade macroeconômica, disciplina fiscal e investimento doméstico e estrangeiro, o que poderá ter um efeito adverso relevante nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Devedora, e sobre valores mobiliários emitidos por emissores brasileiros, incluindo as ações de emissão da Devedora.

Além disso, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais. O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e poderiam dificultar a retomada econômica brasileira. Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a conseqüente possibilidade de negociar por valores mais competitivos; dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes importados da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política



de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia e, por consequência, o mercado de capitais. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora e o valor de mercado das ações de sua emissão.

Por fim, essas tensões podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando o mercado de atuação da Devedora e o mercado de ações.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, tais acontecimentos e a adoção de políticas de quarentena da população ou medidas restritivas de circulação (lockdown) poderão afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado dos CRI, a Devedora, a Securitizadora e o resultado de suas operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

- a) **as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta**

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

#	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM.	9 de novembro de 2023
2	Divulgação deste Aviso ao Mercado. Disponibilização da Lâmina da Oferta. Disponibilização deste Prospecto Preliminar. Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>).	10 de novembro de 2023
3	Início do Período de Reserva.	17 de novembro de 2023
4	Encerramento do Período de Reserva.	21 de dezembro de 2023
5	Realização do Procedimento <i>Bookbuilding</i>	22 de dezembro de 2023
6	Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	26 de dezembro de 2023
7	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM. Disponibilização do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	27 de dezembro de 2023
8	Data estimada de liquidação financeira dos CRI.	28 de dezembro de 2023
9	Data máxima para disponibilização do Anúncio de Encerramento.	30 de julho de 2024

(1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada pela Emissora e pelos Coordenadores da Oferta ao mercado e à CVM. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DE EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

- b) **os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral**

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão (isto é, sem considerar os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional, os quais, se emitidos, serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação), com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e 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 ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo indicado abaixo. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo.

A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, "**Instituições Participantes da Oferta**"), nos termos do Contrato de Distribuição ("**Termo de Adesão**").

O Plano de Distribuição deve assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes de venda dos Coordenadores recebam previamente exemplar dos Documentos da Oferta, conforme aplicável.

A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

Nos termos do artigo 59 Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após: **(i)** a obtenção do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do anúncio de início da Oferta 160 ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido); e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores da Oferta; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores da Oferta, da Emissora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160 ("**Meios de Divulgação**")

Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores.

Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("**Aviso ao Mercado**"), nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("**Oferta a Mercado**").

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**"), conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com a Devedora.

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Intenções de Investimento. A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, a serem previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

A intenção de investimento deverá: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como "Pessoa Vinculada"; **(iii)** incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar do Prospecto e da Lâmina; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.



As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores deverão ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

OS COORDENADORES RECOMENDAM AOS INVESTIDORES QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL OS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO E NA LÂMINA, ESPECIALMENTE NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", QUE TRATA, DENTRE OUTROS, SOBRE OS RISCOS AOS QUAIS A OFERTA ESTÁ EXPOSTA; E (II) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE ENVIAR/FORMALIZAR A SUA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, PARA VERIFICAR OS PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA RESPECTIVA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA CADASTRO DO INVESTIDOR E EFETIVAÇÃO DA RESERVA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, PRAZOS ESTABELECIDOS PARA A ENVIO/FORMALIZAÇÃO DA REFERIDA INTENÇÃO E EVENTUAL NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DO INVESTIMENTO PRETENDIDO.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como investidor qualificado nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

Cada Coordenador disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Termo de Securitização, e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: **(i)** a quantidade de CRI da(s) respectiva(s) série(s) alocada ao Investidor; **(ii)** a Primeira Data de Integralização; e **(iii)** a taxa final da Remuneração dos CRI da(s) respectiva(s) série(s) definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização dos CRI, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo).

São consideradas "**Pessoas Vinculadas**" os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; **(c)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "a" a "d" acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI Adicionais), não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica: **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** 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 observada; e **(iii)** aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional). Nesta última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém 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.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertadas (sem considerar os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Os Coordenadores alertarão nos Prospectos que 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 da Remuneração dos CRI e que, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

Critério de Colocação. Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o Valor total da Emissão, após o exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidas as intenções de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido a intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição.

O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Prazo Máximo de Distribuição. 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, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

Encerramento da Oferta. Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, incluindo os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional, conforme aplicável, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A APLICAÇÃO DO REEMBOLSO AOS INVESTIDORES, VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", DESTA PROSPECTO PRELIMINAR.

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)

O capital social da Securitizadora é composto por 400.000 (quatrocentas mil) ações ordinárias, nominativas e escriturais.

A Emissora tem como controladores diretos:

- (i) True One Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 29.267.914/0001-03, que detém 99% das ações; e
- (ii) Cadência Participações Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 29.215.105/0001-40, que detém 1% das ações.

A Emissora tem como controladores indiretos:

- (i) Ápice Participações Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 15.664.524/0001-54, que detém 96,34% das ações da True One Participações S.A.;
- (ii) Vintage JB Participações – Eireli, inscrita no CNPJ sob o nº 29.223.952/0001-56, que detém 99,98% das ações da Cadência Participações Ltda.;
- (iii) Arley Custódio Fonseca, inscrito no Cadastro da Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF”) sob o nº 307.140.588-07, que detém 40% das ações da Ápice Participações Ltda.; e
- (iv) Fernando Cesar Brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 082.354.358-70, que detém 60% das ações da Ápice Participações Ltda.

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da presente Emissão, Regime Fiduciário sobre os CRI.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, 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 desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§ 10 e 11, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, nesta data, os CRI não podem ser negociados entre o público geral.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

A Oferta e o investimento nos CRI é inadequada aos investidores que: **(i)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; **(ii)** não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e/ou ao seu mercado de atuação; e/ou **(iii)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE ESTE PROSPECTO PRELIMINAR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 23 E SEGUINTE DESTE PROSPECTO, E OS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e **(c)** os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes (“**Critérios de Restituição**”), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou **(ii)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento **(a)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou **(b)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resiliado, todas as intenções de investimento serão canceladas e os Coordenadores comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. *Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida*

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 6 do Contrato de Distribuição e na seção "14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS" deste Prospecto, conforme página 103 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1.1 da seção 14 deste Prospecto.

8.2. *Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores*

A Oferta será destinada exclusivamente a Investidores conforme descrito na seção "2.4. Identificação do público-alvo".

8.3. *Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação*

A Emissão e a Oferta, bem como seus respectivos termos e condições, conforme as características abaixo relacionadas, foram aprovadas, respectivamente, com base nas deliberações tomadas: **(i)** na Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 9 de novembro de 2023 ("RCA Devedora"); e **(ii)** na Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, registrada na JUCESP em 19 de outubro de 2022, sob nº 622.578/22-4, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16, parágrafo único, do estatuto social da Securitizadora, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora até o limite de R\$100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais) sendo que, até a data deste Prospecto Preliminar, não foi atingindo o limite acima mencionado.

A ata de RCA da Devedora será devidamente arquivada na JUCEMG, nos termos do artigo 62, inciso I e 289, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e publicada no jornal "*Folha de São Paulo*", com divulgação simultânea da íntegra do documento na respectiva página do Jornal de Publicação na rede mundial de computadores, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, na forma e nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

8.4. *Regime de distribuição*

Observado o cumprimento das obrigações e Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores realizarão a distribuição pública dos 500.000 (quinhentos mil) CRI, totalizando o montante de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sob o regime de garantia firme de subscrição, observado que os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação.

8.5. *Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa*

Coleta de Intenções de Investimento. Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido abaixo), previsto no Prospecto, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: **(i)** a taxa final da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da remuneração das Debêntures; **(ii)** o número de séries de CRI, e, conseqüentemente, o número de séries de Debêntures, que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; **(iii)** o volume final da Emissão dos CRI e, conseqüentemente, o volume final da emissão das Debêntures; e **(iv)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da Emissão e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes ("**Procedimento de Bookbuilding**").





A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo), poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto ("**Período de Reserva**"), sendo certo que **(a)** o recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na lâmina da Oferta ("**Lâmina**") e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e **(b)** o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;
- (ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: **(a)** uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada Série, desde que não seja superior à Taxa Teto da referida Série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta; **(b)** a quantidade de CRI da(s) Série(s) que deseja subscrever; e **(c)** sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;
- (iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;
- (iv) os Investidores também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;
- (v) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas na forma do inciso (iv) acima;
- (vi) para a apuração das taxas finais da Remuneração dos CRI, serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa Teto da respectiva Série), até que seja atingido, no mínimo, o Valor Total da Emissão inicialmente ofertado;
- (vii) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final;
- (viii) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração de determinada série seja inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, referida intenção de investimento será cancelada pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e
- (ix) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais da Remuneração consistirão: **(a)** no estabelecimento de Taxa-Teto para cada série, a qual será divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; **(b)** no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada série, desde que não seja superior à Taxa-Teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e **(c)** para apuração da taxa final será observado o procedimento descrito acima.

Para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas serão levadas em consideração no procedimento de determinação da taxa final da Remuneração dos CRI, uma vez que o público-alvo é composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de Debêntures, observados os procedimentos descritos em cada instrumento, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Devedora ou de realização de assembleia especial dos Titulares de CRI.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a definição por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.



8.6. Formador de mercado

Nos termos dos artigos 7, inciso IV e 22, inciso XIII, do Código ANBIMA, os Coordenadores da Oferta recomendaram formalmente à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Apesar da recomendação dos Coordenadores da Oferta, formalizada no Contrato de Distribuição, a Emissora e a Devedora não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não foi nem será constituído **(i)** fundo de amortização para a presente Emissão e/ou **(ii)** fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não haverá limite máximo de aplicação nos CRI, respeitado o Valor Total da Emissão. O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários não poderão ser acrescidos, removidos ou substituídos.

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Securitizadora.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados

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

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos aos Regimes Fiduciários dos CRI.

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em **(i)** certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; **(ii)** cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco; **(iii)** fundos soberanos; e/ou **(iv)** títulos do Tesouro Selic (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que a Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

A Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de disponibilização do termo de quitação dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Devedora.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:

Exceto se expressamente indicado neste Prospecto, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total

Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários decorrentes das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 11ª (décima primeira) emissão da Devedora, a serem alocadas, em até 3 (três) séries, sendo a 1ª (primeira) série ("Debêntures 1ª Série"), a 2ª (segunda) série ("Debêntures 2ª Série") a 3ª (terceira) série ("Debêntures 3ª Série" e, em conjunto com as Debêntures 1ª Série e as Debêntures 2ª Série, "Debêntures"), em Sistema de Vasos Comunicantes, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. As Debêntures representam Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 9.514 e da Resolução CVM 60, sendo que serão emitidas 625.000 (seiscentas e vinte e cinco mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na data de emissão das Debêntures, qual seja 16 de novembro de 2023 ("Data de Emissão das Debêntures" e "Valor Nominal Unitário das Debêntures", respectivamente), observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, desde que observado o Montante Mínimo.

b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos

Atualização Monetária das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série. As Debêntures 1ª Série e as Debêntures 2ª Série não serão atualizadas monetariamente.

Atualização Monetária das Debêntures 3ª Série. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série, inclusive, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures 3ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série"). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = número de ordem de NI_k variando de 1 até n.

n = número total de números – índice do IPCA considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a respectiva Data de Aniversário, o "NI_k" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;





NI_{k-1} = valor do número-índice do mês imediatamente anterior ao mês "k".

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice, sendo "dup" um número inteiro, sendo que para a primeira Data de Aniversário deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis do primeiro período de atualização dos CRI; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro, sendo que para a primeira Data de Aniversário "dut" será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis, sendo também "dut" um número inteiro.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
- (iii) considera-se como "**Data de Aniversário**" todo o segundo Dia Útil anterior a data de aniversário dos CRI. Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas;
- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

Se quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 3ª Série previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, o IPCA não estiver disponível, será utilizado para apuração da Atualização Monetária, em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e o Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures 3ª Série ou aos CRI 3ª Série por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures 3ª Série ou aos CRI 3ª Série por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI 3ª Série para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures 3ª Série ou dos CRI 3ª Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora, no âmbito das Debêntures, deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Especial de Titulares dos CRI 3ª Série, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI 3ª Série a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures 3ª Série a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI 3ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 3ª Série previstas no Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.



Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial Titulares dos CRI 3ª Série prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 3ª Série previstas no Termo de Securitização.

Caso, na Assembleia Especial de Titulares dos CRI 3ª Série prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária entre a Devedora e os Titulares dos CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 3ª Série, calculadas *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou da respectiva Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 3ª Série previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para o cálculo, o último IPCA divulgado oficialmente.

Remuneração das Debêntures 1ª Série.

Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª 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* (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*, e, em qualquer caso, limitada ao máximo de 1,55% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures 1ª Série”). A sobretaxa (*spread*) que remunerará as Debêntures 1ª Série, definida nos termos acima descritos, será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ficando desde já a Emissora e o Debenturista autorizados e obrigados a celebrar tal aditamento, anteriormente à Primeira Data de Integralização e sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturista, de Assembleia Especial de Investidores e/ou de qualquer aprovação societária pela Emissora, nos termos da RCA Emissora, pelo Debenturista ou pelos Titulares dos CRI, observadas as formalidades descritas na Escritura de Emissão.

A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente subsequente, observado que no Primeiro Período de Capitalização das Debêntures 1ª Série deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 1ª Série relativa às Debêntures 1ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures 1ª Série (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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



$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} * \text{Fator Spread})$$

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª 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:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} (1 + \text{TDI}_k)$$

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 das Debêntures 1ª Série ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "nDI" um número inteiro;

TDI_k = 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:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k = 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:

$$\text{Fator Spread} = \left[\left(\frac{\text{Spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Onde:

Spread = a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitado ao máximo de 1,5500; e

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data do cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

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

(ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDI}_k)$, 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;

(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 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, 12, 13 e 14 são todos Dias Úteis. Em resumo, será considerada a mesa Taxa DI da Escritura de Debêntures; e

(vii) exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização das Debêntures 1ª Série deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtivo de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima.

Define-se “Período de Capitalização das Debêntures 1ª Série” como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures 1ª Série, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures 1ª Série, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures 1ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série.

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 1ª Série previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Remuneração das Debêntures 1ª Série em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e o Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures 1ª Série ou aos CRI 1ª Série por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para a Taxa DI ou **(ii)** havendo um substituto legal para a Taxa DI, na hipótese de limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures 1ª Série ou aos CRI 1ª Série por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI 1ª Série para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures 1ª Série ou dos CRI 1ª Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora, no âmbito das Debêntures, deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Especial de Titulares de CRI 1ª Série, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI 1ª Série a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures 1ª Série a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de Remuneração dos CRI 1ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 1ª Série previstas no Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração dos CRI 1ª Série.

Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI 1ª Série prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI 1ª Série não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 1ª Série previstas no Termo de Securitização.

Caso, na Assembleia Especial de Titulares dos CRI 1ª Série prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração dos CRI 1ª Série entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI 1ª Série ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures 1ª Série e, conseqüentemente, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI 1ª Série, em ambos os casos com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores da respectiva série



prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série, calculadas *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou da respectiva Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 1ª Série previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para o cálculo, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Remuneração das Debêntures 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual, limitado à maior taxa entre: **(i)** à respectiva Taxa DI, conforme as Taxas Referenciais BM&FBOVESPA relativa à 'DI x Pré', 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada na cotação indicativa do dia anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela B3 em sua página na internet², com vencimento em 01 de julho de 2027, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) limitado a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ou **(ii)** 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures 2ª Série"), desde a primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures 2ª Série até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VNe \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

Onde:

J_i = valor unitário da Remuneração das Debêntures 2ª Série devida no final do i-ésimo Período de Capitalização das Debêntures 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator Juros} = \left\{ \left(\text{Taxa} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$

Onde:

taxa = determinada taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais;

DP = é o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização Debêntures 2ª Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração Debêntures 2ª Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro, sendo que para o primeiro Data de Pagamento de Remuneração Debêntures 2ª Série deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis do primeiro período de atualização dos CRI.

Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures 2ª Série, define-se "Período de Capitalização das Debêntures 2ª Série" como o intervalo de tempo que se inicia (i) na Primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures 2ª Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures 2ª Série, ou (ii) na última Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures 2ª Série (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures 2ª Série. Cada Período de Capitalização das Debêntures 2ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série.

Remuneração das Debêntures 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: **(i)** 1,60%

² https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/



(um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou **(ii)** 6,65% (seis inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures 3ª Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures 1ª Série e a Remuneração das Debêntures 2ª Série, “Remuneração das Debêntures”).

A Remuneração das Debêntures 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), observado que no primeiro Período de Capitalização das Debêntures 3ª Série (conforme abaixo definido) deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis, observada a fórmula abaixo:

$$J_i = VN_a \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

J_i = valor unitário da Remuneração das Debêntures 3ª Série devida no final do i-ésimo Período de Capitalização das Debêntures 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator Juros} = \left\{ \left(\text{Taxa} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$

Onde:

taxa = determinada taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures 3ª Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro, sendo que para a primeira Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures 3ª Série deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no primeiro Período de Capitalização das Debêntures 3ª Série.

Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures 3ª Série, define-se “Período de Capitalização das Debêntures 3ª Série” como o intervalo de tempo que se inicia (i) na Primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures 3ª Série, ou (ii) na última Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures 3ª Série (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures 3ª Série. Cada Período de Capitalização das Debêntures 3ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série.

c) prazos de vencimento dos créditos

Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures: **(i)** o prazo de vencimento das Debêntures 1ª Série será de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2028 (“Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série”); **(ii)** o prazo de vencimento das Debêntures 2ª Série será de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2028 (“Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série”); **(iii)** o prazo de vencimento das Debêntures 3ª Série será de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2030 (“Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série” e, em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série e a Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série, “Data de Vencimento”).



d) períodos de amortização

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 1ª Série ou de eventual resgate antecipado das Debêntures 1ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas consecutivas, no 4º (quarto) e no 5º (quinto) anos, inclusive, contado da Data de Emissão, sendo a primeira amortização devida em 11 de novembro de 2027, e a última amortização na Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série, de acordo com a tabela abaixo (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures 1ª Série"):

Parcela	Datas de Amortização das Debêntures 1ª Série	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série
1ª	11 de novembro de 2027	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série	100,0000%

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 2ª Série ou de eventual resgate antecipado das Debêntures 2ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas consecutivas, no 4º (quarto) e no 5º (quinto) anos, inclusive, contado da Data de Emissão, sendo a primeira amortização devida em 11 de novembro de 2027, e a última amortização na Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série, de acordo com a tabela abaixo (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures 2ª Série"):

Parcela	Datas de Amortização das Debêntures 2ª Série	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série
1ª	11 de novembro de 2027	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série	100,0000%

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 3ª Série ou de eventual resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série será amortizado em 3 (três) parcelas consecutivas, no 5º (quinto), 6º (sexto) e no 7º (sétimo) anos, inclusive, contado da Data de Emissão, sendo a primeira amortização devida em 13 de novembro de 2028, a segunda parcela devida em 13 de novembro de 2029, e a última amortização na Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série, de acordo com a tabela abaixo (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures 3ª Série" e, em conjunto com Data de Amortização das Debêntures 1ª Série e Data de Amortização das Debêntures 2ª Série, a "Data de Amortização").

Parcela	Datas de Amortização das Debêntures 3ª Série	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série
1ª	13 de novembro de 2028	33,3333%
2ª	13 de novembro de 2029	50,0000%
3ª	Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série	100,0000%

e) finalidade dos créditos

Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados conforme destinação dos recursos das Debêntures previsto no item 3 deste Prospecto.

f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

As Debêntures não contarão com garantias de qualquer natureza, sendo da espécie quirografária, sem cláusula de subordinação.



10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representativos de Debêntures subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos Créditos Imobiliários.

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua integralidade, pela Devedora.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados por Debêntures subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

A cobrança de pagamentos relativos aos CRI e os procedimentos de cobrança e execução relativos aos Créditos Imobiliários em caso de inadimplemento, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, conforme aprovado em Assembleia Especial de Investidores. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 27, no caso de inadimplemento de obrigações da Emissão, inclusive pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e de sua amortização. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de eventual resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga, conforme tabela abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de maio de 2024, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração, até a respectiva Data de Vencimento, de acordo com as tabelas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração"):

Os pagamentos relativos à amortização do principal das Debêntures serão realizados conforme cronograma descrito no item 10.1 "d" acima.

A Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive após eventual transferência das Debêntures ("**Tributos**"), sem prejuízo do disposto abaixo. Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Emissora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxa, contribuições, ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora será a responsável pelo integral recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nestas situações, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.



A Devedora não será responsável por toda e qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados para a Securitizadora e não repassado aos Titulares dos CRI. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures 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.

Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida ao Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** à Atualização Monetária, conforme aplicável, e 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).

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

A Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas demonstrações financeiras da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora.

Ainda, a Devedora não realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento de títulos de dívida da mesma natureza que os Créditos Imobiliários.

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora verificou que, aproximadamente, 4,69% (quatro inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) dos CRI de sua emissão, com lastro na emissão de outros devedores (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de **(i)** 15 de novembro de 2025 (inclusive), em relação às Debêntures 1ª Série e às Debêntures 2ª Série; e **(ii)** 15 de novembro de 2026 (inclusive) em relação às Debêntures da 3ª Série, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures das Debêntures 1ª Série, das Debêntures 2ª Série e/ou das Debêntures 3ª Série ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). **Para mais informações**





sobre a operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total, consultar a Cláusula "9. Resgate Antecipado Facultativo, Oferta de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária Facultativa e Aquisição Facultativa" da Escritura de Emissão de Debêntures.

Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário. A Devedora poderá, independentemente da vontade do Debenturista, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Emissora, nos termos previstos no Termo de Securitização, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures de todas as séries, em conjunto, com o consequente cancelamento de tais Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário"). **Para mais informações sobre a operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário, consultar a Cláusula "9. Resgate Antecipado Facultativo, Oferta de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária Facultativa e Aquisição Facultativa" da Escritura de Emissão de Debêntures.**

Oferta de Resgate Antecipado. A qualquer momento a partir da Data de Emissão e sem a necessidade de adesão de percentual mínimo das Debêntures em Circulação, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, oferta de resgate antecipado total das Debêntures, endereçada à totalidade dos titulares das Debêntures, de acordo com os termos da presente Escritura de Emissão de Debêntures e da legislação aplicável, incluindo, mas sem limitação, a Lei das Sociedades por Ações ("Oferta de Resgate Antecipado Total"), observado que, caso a Oferta de Resgate Antecipado Total seja realizada pela Devedora, a Emissora deverá necessariamente realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI nos mesmo termos e condições e que todos os eventuais custos e despesas necessários para a efetiva realização da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures pela Devedora e, conseqüentemente, da oferta de resgate antecipado total dos CRI pela Securitizadora, conforme aplicáveis, serão arcados diretamente, e de forma antecipada, pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização. **Para mais informações sobre a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado, consultar a Cláusula "9. Resgate Antecipado Facultativo, Oferta de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária Facultativa e Aquisição Facultativa" da Escritura de Emissão de Debêntures.**

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

Haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI na ocorrência de algum dos Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures (conforme definido neste Prospecto Preliminar) ou, ainda, na declaração de vencimento antecipado das Debêntures no caso de hipótese de vencimento antecipado não automático, as quais seguem descritas abaixo.

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, do saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios 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, conforme aplicável, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ciência da ocorrência das seguintes hipóteses ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária decorrente das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures ou dos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo vencimento;
- (ii) transferência, promessa de transferência, cessão ou promessa de cessão, pela Devedora a terceiros, de qualquer direito ou obrigação da Devedora, conforme o caso, previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (iii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão de Debêntures;



- (iv)** **(a)** decretação de falência da Devedora e/ou suas respectivas sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“Controladas”) que represente, individualmente, montante igual ou superior a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Devedora, apurado com base nas últimas demonstrações financeiras divulgadas pela Devedora (“Controladas Relevantes”); **(b)** pedido de autofalência pela Devedora e/ou suas Controladas Relevantes; **(c)** pedido de falência da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** pedido de conciliações e mediações, conforme descritas no §1º do artigo 20-B da Lei 11.101; **(f)** ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do §12º do artigo 6º da Lei 11.101; ou **(g)** qualquer processo com objetivo similar em outra jurisdição;
- (v)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, exceto no caso de extinção de Controlada Relevante em decorrência de qualquer forma de reorganização societária envolvendo exclusivamente sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora realizada nos termos do item “xii” abaixo;
- (vi)** transformação do tipo societário da Devedora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii)** pagamento de dividendos em montante superior ao mínimo obrigatório previsto estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão das Debêntures, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de remessa de recursos aos acionistas, caso haja qualquer inadimplemento pecuniário das Debêntures pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (viii)** protestos de títulos contra a Devedora e/ou de suas controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que **(i)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido tomada medida judicial adequada para a anulação ou sustação de seus efeitos; **(ii)** o protesto foi suspenso ou cancelado; ou **(iii)** o valor do(s) título(s) protestado(s) foi garantido em juízo;
- (ix)** vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigações de natureza financeira da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);
- (x)** inadimplemento, pela Devedora e/ou de suas controladas, de qualquer decisão ou sentença judicial exigível (isto é, sem que seus efeitos tenham sido suspensos no prazo legal) ou de qualquer decisão ou sentença arbitral não sujeita a recurso contra a Devedora e/ou de suas controladas cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se a Devedora e/ou suas controladas, conforme o caso, apresente garantia em juízo do valor arbitrado na respectiva decisão ou sentença;
- (xi)** questionamento judicial, pela Devedora e/ou pelas suas Controladas, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora (“Controladora”) e/ou por qualquer coligada da Devedora da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Termo de Securitização;
- (xii)** cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, exceto:

 - (a)** previamente autorizado pela Emissora, conforme orientação dos titulares de CRI em Circulação em assembleia de Titulares dos CRI realizada, nos termos previstos no Termo de Securitização;
 - (b)** exclusivamente nos casos das Controladas Relevantes, se realizada exclusivamente com sociedades dentro do grupo econômico da Devedora e desde que a Devedora continue a deter o controle final direto ou indireto (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações);



- (c) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Devedora, se: **(1)** for assegurado ao Debenturista que o desejar, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que for titular, mediante o pagamento equivalente ao Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures 3ª Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e dos respectivos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate, ou **(2)** no caso de cisão da Devedora, desde que a parcela cindida seja destinada à constituição de uma nova sociedade ou seja incorporada por uma sociedade existente ("Sociedade"), em ambos os casos, que **(2.1)** seja controlada direta ou indiretamente pela Devedora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), e **(2.2)** obrigatoriamente a referida Sociedade se torne fiadora na Emissão ("Fiança"); ou
- (d) em cumprimento de determinações de órgãos reguladores e/ou obrigações contraídas perante referidos órgãos, incluindo, sem limitação, o Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE") e desde que, em caso de Controladas Relevantes, a Devedora continue a deter o controle final direto ou indireto (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações).

O Debenturista deverá convocar, ao tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme definidas abaixo), em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência da respectiva hipótese, Assembleia Especial de Investidores, para deliberar sobre a eventual não decretação do vencimento antecipado das Debêntures (cada um desses eventos, "Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automáticos, as "Hipóteses de Vencimento Antecipado"):

- (i) alteração do objeto social previsto no estatuto social da Devedora que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas, exceto se previamente autorizado pelo Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI em Circulação em assembleia de Titulares dos CRI realizada, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (ii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente das Debêntures, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do recebimento de notificação enviada pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, neste sentido, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico, se houver;
- (iii) comprovação de que qualquer declaração prestada pela Devedora na Escritura de Emissão de Emissão ou nos Documentos da Operação de que seja parte, eram falsas ou incorretas (neste último caso, exclusivamente, em qualquer aspecto relevante), na data em que foram prestadas;
- (iv) caso a Devedora, durante o prazo de vigência das Debêntures, deixe de ser uma sociedade com registro de companhia aberta pela CVM;
- (v) redução do capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se **(a)** para absorção de prejuízos; ou **(b)** se realizada no contexto de uma reorganização societária autorizada, conforme descrita na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vi) alienação de ativos ou de participações societárias, direta ou indireta, pela Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, dentro do mesmo exercício social, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 15% (quinze por cento) da receita líquida dos últimos 12 (doze) meses da Devedora contados da alienação, apurado com base (i) nas suas últimas demonstrações financeiras consolidadas divulgadas ou (ii) nas suas últimas 04 (quatro) informações financeiras trimestrais – ITR divulgadas, em conjunto, exceto se realizada (a) exclusivamente entre as sociedades dentro do grupo econômico da Devedora; (b) em cumprimento de determinações de órgãos reguladores e/ou obrigações contraídas perante referidos órgãos; ou (c) em decorrência de substituição de ativos para fins de manutenção e/ou reparação destes; ou (d) em decorrência de operações já divulgadas em mercado, por meio de fato relevante ou comunicado ao mercado, até a data de celebração da Escritura de Emissão de Debêntures;



- (vii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), exceto se, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, o sequestro ou a penhora foi contestado;
- (viii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus respectivos ativos em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);
- (ix) não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, necessárias para o regular exercício das atividades da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, exceto no que se referir às licenças e/ou às aprovações (a) em processo de renovação tempestiva; (b) que estejam sendo discutidas pela Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, conforme o caso, nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo; ou (c) cuja não obtenção ou manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (x) aplicação dos recursos líquidos oriundos da Emissão em destinação diversa da descrita na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xi) inadimplemento, observados os prazos de cura estabelecidos nos respectivos contratos ou, em caso de ausência dos referidos prazos de cura, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, de qualquer dívida e/ou obrigações de natureza financeira da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);
- (xii) instauração, contra a Devedora, de processo judicial ou administrativo ou, ainda, condenação na esfera judicial ou administrativa relacionada a atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, ou proveito criminoso da prostituição; e
- (xiii) descumprimento, por 2 (dois) trimestres consecutivos ou por 3 (três) trimestres alternados a cada 48 (quarenta e oito) meses ou 4 (quatro) trimestres alternados durante a vigência desta Emissão, do seguinte índice financeiro, o qual será apurado trimestralmente, com base nas informações trimestrais (ITR) consolidadas da Devedora, calculado pela Devedora e verificado pelo Debenturista, considerando o período de apuração referente aos 12 (doze) meses imediatamente anteriores, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais (ITR) consolidadas da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023: razão entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado menor ou igual a 3,50x, sendo certo que em caso de outra dívida emitida pela Devedora conter índice financeiro menor que o estipulado na Escritura de Emissão de Debêntures, seja com relação ao patamar, seja em relação à periodicidade de medição, deverá ser considerado o índice financeiro mais restritivo (“Índice Financeiro”):

Sendo:

“**Dívida Líquida**” (1) o significa o saldo devedor de principal e juros de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo, incluindo operações de mercado de capitais, menos o saldo de caixa e aplicações financeiras cujo resgate possa ser realizado em prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis sem penalidade, acrescido das dívidas e obrigações referente às aquisições;

“**EBITDA Recorrente**” significa o resultado relativo aos 12 (doze) meses anteriores à data de apuração, antes do imposto de renda e contribuição social, da depreciação e amortização, do resultado financeiro e do Resultado de Itens Não Recorrentes (conforme abaixo definido), adicionada a receita financeira operacional. Em caso de aquisição, pela Devedora, de participação societária em outras sociedades, o cálculo do EBITDA da Devedora deverá considerar o EBITDA dos últimos 12 (doze) meses da sociedade adquirida, consolidado com o da Emissora;

“**Resultado de Itens Não Recorrentes**”: (i) venda de ativos; (ii) provisões / reversões de contingências sem efeito caixa no curto prazo; (iii) *impairment*; e (iv) ganhos por valor justo/atualização de ativos (sem efeito caixa) e despesas pontuais de reestruturação, projetos de expansão e despesas com prospecção de novos ativos.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios

Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, serão realizados pela Emissora, mediante crédito na Conta do Patrimônio Separado relativo aos CRI.

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 do Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(a)** despesas do Patrimônio Separado; **(b)** eventuais Encargos Moratórios dos CRI; **(c)** Remuneração dos CRI; e **(d)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme o caso, proporcionalmente.

Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separado e segregado 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 no Termo de Securitização.

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 Regime Fiduciário, nos termos da Lei 9.514 e dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430.

Na forma da Lei 9.514 e dos artigos 25 e seguintes 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.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias

Em caso de falências e recuperação, a Emissora e o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverão considerar e, ainda, em caso de inadimplência e perdas poderão considerar, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores, vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures.

Ocorrendo qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático previstas acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Emissora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial de Investidores (observado o disposto no 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 no Termo de Securitização, a Emissora, na qualidade de debenturista, 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 na Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora, na qualidade de debenturista, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

Na Assembleia Especial de Investidores acima referida, a Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, poderão decidir por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável.





Em caso do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora obrigou-se a realizar o pagamento da totalidade das Debêntures, pelo Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures 1ª Série e Debêntures 2ª Série, conforme o caso, e pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures 3ª Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios 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 de que seja parte, conforme aplicável, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que ocorrer o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados serão devidos pela Devedora no prazo acima previsto, podendo o Emissora 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 das Debêntures.

Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI pelo valor recebido nos termos acima ("Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures").

Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, a Emissora deverá enviar notificação em até 1 (um) Dia Útil à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que caso a Emissora não o faça, o Agente Fiduciário dos CRI poderá enviar notificação à Devedora, mediante autorização dos Titulares dos CRI.

Para fins da Escritura de Emissão de Debêntures, 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.

A B3 deverá ser comunicada imediatamente sobre o vencimento antecipado das Debêntures.

c) *procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios*

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, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Verificação, bem como das demais informações e/ou documentos fornecidos nos termos do Termo de Securitização. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá emvidar 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.

d) *procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios*

A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, quais sejam, a Escritura de Emissão de Debêntures e o Termo de Securitização, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para os referidos documentos, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos. 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 que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, os quais correspondem àqueles que a Securitizadora 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 presente Emissão de Debêntures.

10.11. *Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios*

Não aplicável, tendo em vista que o preço de integralização das Debêntures corresponde ao Valor Total da Emissão.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representativos de Debêntures subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos Créditos Imobiliários.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representativos de Debêntures subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos Créditos Imobiliários.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

Denominação	Cogna Educação S.A.
Tipo Societário	Sociedade por ações com registro de emissor perante a CVM sob o nº 17973, na categoria "A" concedido pela CVM em 1º de dezembro de 1998.
Características Gerais do Negócio da Devedora	De acordo com o estatuto social da Devedora atualmente em vigor, o objeto social compreende: (i) desenvolvimento e/ou a administração de atividades e/ou instituições nas áreas de educação em todos os níveis; (ii) desenvolvimento e/ou administração de atividades de ensino, regulamentada ou não regulamentada, em todos os níveis, utilizando metodologias presenciais ou à distância; (iii) desenvolvimento e/ou administração de atividades de pesquisa e extensão; (iv) edição, produção, distribuição e comercialização de conteúdos e materiais didáticos impressos ou digitais; (v) comércio atacadista e varejista, distribuição, importação, exportação de material didático, paradidático, revistas, jornais, livros e demais publicações dirigidas à educação de todos os níveis, bem como licenciamento para produtos escolares e de natureza pedagógica; (vi) intermediação e representação de venda de material didático, paradidático, revistas jornais, livros e demais publicações dirigidas à educação de todos os níveis, inclusive com o recebimento de comissões pelas vendas; (vii) gestão de direitos autorais de obras literárias ou objetos de aprendizagem, impressos ou digitais; (viii) prestação de serviços educacionais e serviços de treinamento, qualificação, assessoria, avaliação e demais serviços relacionados a educação, inclusive por meio de plataformas; (ix) atuação em outras atividades acessórias ou complementares, ou praticadas a fim de expandir ou incrementar, a atuação da Companhia no ramo educacional, no Brasil ou no exterior, inclusive (mas não se limitando) envolvendo logística, transporte, serviços financeiros, meios de pagamento, saúde, tecnologia ou plataformas tecnológicas; (x) administração de bens e negócios próprios; (xi) guarda e conservação de mercadorias e gêneros educacionais e/ou didáticos pertencentes a terceiros; e (xii) participação, na qualidade de acionista ou quotista, em outras sociedades com atuação estratégica ou complementar, ou de forma a expandir ou incrementar, aos negócios da Companhia, no Brasil ou no exterior.
Natureza da Concentração dos Créditos Imobiliários	Os CRI são concentrados, tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora.
Disposições Contratuais Relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	Para maiores informações sobre disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI, veja a seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 77 deste Prospecto Preliminar.





Para mais informações da Devedora, incluindo, mas não se limitando, suas atividades, condições financeiras e patrimoniais, fatores de risco, grupo econômico, administração, transação com partes relacionadas, dentre outros, favor verificar o Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência ao presente Prospecto, assim como a seção “Informações Adicionais Referentes à Devedora” na página 117 deste Prospecto.

Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo”, na página 110 deste Prospecto e a seção”.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

As demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e as informações financeiras intermediárias consolidadas da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras consolidadas e as informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, veja a Seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo” deste Prospecto, na página 110 deste Prospecto.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

Esta seção contém um sumário das principais informações financeiras da Devedora, derivadas das informações financeiras intermediárias consolidadas da Devedora relativas ao período 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Capitalização da Devedora e impactos da Captação de Recursos

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e debêntures consolidados circulante e não circulante e patrimônio líquido consolidado, e indicam (i) a posição em 30 de setembro de 2023; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R\$483.831.361,36 (Quatrocentos e oitenta e três milhões, oitocentos e trinta e um mil, trezentos e sessenta e um reais e trinta e seis centavos), conforme previstas na seção “14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição”, discriminando”, na página 108 deste Prospecto.

Em 30 de setembro de 2023		
	Efetivo	Ajustado pela Oferta ⁽¹⁾
Informações Financeiras Consolidadas	<i>(em milhares de R\$)</i>	
Empréstimos – Circulante	390	390
Debêntures – Circulante	1.401.687	1.401.687
Empréstimos - Não Circulante	61.224	61.224
Debêntures - Não Circulante	2.934.267	3.418.098
Total do Patrimônio Líquido	13.119.626	13.119.626
Total da Capitalização ⁽¹⁾	17.517.194	18.001.025

⁽¹⁾ A capitalização total é a soma dos empréstimos e debêntures consolidados - circulante e não circulante com o patrimônio líquido consolidado da Devedora.



- (i) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de R\$483.831.361,36 (Quatrocentos e oitenta e três milhões, oitocentos e trinta e um mil, trezentos e sessenta e um reais e trinta e seis centavos).

Índices Financeiros da Devedora

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas informações financeiras intermediárias consolidadas da Devedora relativas ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023, incorporadas por referências a este Prospecto e, na coluna "Ajustado pela Oferta", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora receberá na Oferta, no montante de R\$483.831.361,36 (Quatrocentos e oitenta e três milhões, oitocentos e trinta e um mil, trezentos e sessenta e um reais e trinta e seis centavos) considerando o Valor Total da Emissão após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição", discriminando", na página 108 deste Prospecto.

Índice de Atividade

Em 30 de setembro de 2023		
	Índice Efetivo	Ajustado pela Oferta ⁽ⁱ⁾
(1) Índice de Atividade de Giro do Ativo Total	0,23	0,22
(2) Índice de Prazo Médio de Estocagem – dias	88	88
(3) Índice de Prazo Médio de Recebimento – dias	145	145
(4) Índice de Prazo Médio de Pagamento – dias	196	196

- (1) O **índice de atividade de giro do ativo total** corresponde a Receita líquida de vendas e serviços de doze meses findo em 30 de setembro de 2023, no valor de R\$5.682.553 mil correspondem a somatória de R\$5.092.202 mil referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, subtraído de R\$3.396.242 mil referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, e adicionado R\$3.986.593 mil referente aos nove meses findo em 30 de setembro de 2023 dividido pelo Total do ativo em 30 de setembro de 2023 de R\$25.222.306 mil.
- (2) O **índice de prazo médio de estocagem** corresponde ao Estoque médio dividido por Custo das vendas e serviços de doze meses findo em 30 de setembro de 2023, no valor de R\$1.998.793 mil correspondem a somatória de R\$1.864.883 mil referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, subtraído de R\$1.294.593 mil referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, e adicionado R\$1.428.504 mil referente aos nove meses findo em 30 de setembro de 2023 vezes 360; sendo: Estoque médio = Estoque inicial em 30 de setembro de 2022 de R\$436.530 mil mais Estoque final em 30 de setembro de 2023 de R\$537.336 mil dividido por dois.
- (3) O **índice do prazo médio de recebimento** corresponde ao Contas a receber em 30 de setembro de 2023 de R\$2.290.650 mil dividido pela Receita líquida de vendas e serviços de doze meses findo em 30 de setembro de 2023, no valor de R\$5.682.553 mil correspondem a somatória de R\$5.092.202 mil referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, subtraído de R\$3.396.242 mil referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, e adicionado R\$3.986.593 mil referente aos nove meses findo em 30 de setembro de 2023 vezes 360.
- (4) O **índice de prazo médio de pagamento** corresponde aos Fornecedores mais Fornecedores risco sacado em 30 de setembro de 2023 de R\$1.143.809 mil dividido por Compras vezes 360; sendo; Compras = Custo das vendas e serviços de doze meses findo em 30 de setembro de 2023, no valor de R\$1.998.793 mil correspondem a somatória de R\$1.864.883 mil referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, subtraído de R\$1.294.593 mil referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, e adicionado R\$1.428.504 mil referente aos nove meses findo em 30 de setembro de 2023 menos Estoque inicial em 30 de setembro de 2022 de R\$436.530 mil mais Estoque final em 30 de setembro de 2023 de R\$537.336 mil.
- (i) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de R\$483.831.361,36 (Quatrocentos e oitenta e três milhões, oitocentos e trinta e um mil, trezentos e sessenta e um reais e trinta e seis centavos).

Índice de Liquidez

Em 30 de setembro de 2023		
	Índice Efetivo	Ajustado pela Oferta ⁽¹⁾
⁽¹⁾ Capital Circulante Líquido (R\$ mil)	774.900	1.258.731
⁽²⁾ Índice de Liquidez Corrente	1,21	1,35
⁽³⁾ Índice de Liquidez Seca	1,07	1,20
⁽⁴⁾ Índice de Liquidez Imediata	0,36	0,63

- (1) O **capital circulante líquido** corresponde ao Ativo Circulante menos Passivo Circulante.
- (2) O **índice de liquidez corrente** corresponde ao Ativo Circulante dividido por Passivo Circulante.
- (3) O **índice de liquidez seca** corresponde ao Ativo Circulante menos Estoque dividido por Passivo Circulante.
- (4) O **índice de liquidez imediata** corresponde a Caixa e equivalentes de caixa mais Títulos e valores mobiliários dividido por Passivo Circulante.
- (1) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de R\$483.831.361,36 (Quatrocentos e oitenta e três milhões, oitocentos e trinta e um mil, trezentos e sessenta e um reais e trinta e seis centavos).

Índice de Endividamento

Em 30 de setembro de 2023		
	Índice Efetivo	Ajustado pela Oferta ⁽¹⁾
Índice de Endividamento		
⁽¹⁾ Índice de Endividamento Geral	0,48	0,49
⁽²⁾ Índice de Grau de Endividamento	0,92	0,96
⁽³⁾ Índice de Composição de Endividamento (em %)	29,88%	28,73%
⁽⁴⁾ Índice de Alavancagem Financeira	1,88	1,88

- (1) O **índice de endividamento geral** corresponde ao Passivo Circulante mais Passivo Não Circulante dividido por Total do Ativo.
- (2) O **índice de grau de endividamento** corresponde ao Passivo Circulante mais Passivo Não Circulante dividido pelo Patrimônio Líquido.
- (3) O **índice de composição do endividamento** corresponde ao Passivo Circulante dividido por Passivo Circulante mais Passivo Não Circulante.
- (4) O **índice de alavancagem financeira** corresponde ao EBITDA Ajustado por despesas não recorrentes e provisões de contingências sem efeito caixa de doze meses findo em 30 de setembro de 2023, no valor de R\$1.761.331 mil dividido pela Dívida Líquida em 30 de setembro de 2023, composta pela somatória de empréstimos, debêntures, contas a pagar por aquisição e instrumentos financeiros derivativos e subtraídos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários do circulante de R\$3.307.648 mil.
- (1) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de R\$483.831.361,36 (Quatrocentos e oitenta e três milhões, oitocentos e trinta e um mil, trezentos e sessenta e um reais e trinta e seis centavos).

Índice de Lucratividade

Em 30 de setembro de 2023		
	Índice Efetivo	Ajustado pela Oferta ⁽¹⁾
(1) Retorno sobre Ativo Total (em %)	-1,24%	-1,22%
(2) Retorno sobre Patrimônio Líquido (em %)	-2,39%	-2,39%
(3) Margem Líquida (em %)	-5,52%	-5,52%
(4) Margem Bruta (em %)	64,83%	64,83%
(5) Margem Operacional (em %)	7,32%	7,32%

- (1) **Retorno sobre Ativo Total** - corresponde ao Prejuízo do período de doze meses findo em 30 de setembro de 2023, no valor de R\$313.738 mil correspondem a somatória de R\$540.998 mil referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, subtraído de R\$354.907 mil referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, e adicionado R\$127.647 mil referente aos nove meses findo em 30 de setembro de 2023 dividido pelo Total do Ativo em 30 de setembro de 2023 de R\$25.222.306 mil.
- (2) **Retorno sobre Patrimônio Líquido** – corresponde ao Prejuízo do período de doze meses findo em 30 de setembro de 2023, no valor de R\$313.738 mil correspondem a somatória de R\$540.998 mil referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, subtraído de R\$354.907 mil referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, e adicionado R\$127.647 mil referente aos nove meses findo em 30 de setembro de 2023 dividido pelo Patrimônio Líquido em 30 de setembro de 2023 de R\$13.119.626 mil.
- (3) **Margem Líquida** - corresponde ao Prejuízo do período de doze meses findo em 30 de setembro de 2023, no valor de R\$313.738 mil correspondem a somatória de R\$540.998 mil referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, subtraído de R\$354.907 mil referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, e adicionado R\$127.647 mil referente aos nove meses findo em 30 de setembro de 2023 dividido pela Receita líquida de vendas e serviços de doze meses findo em 30 de setembro de 2023, no valor de R\$5.682.553 mil correspondem a somatória de R\$5.092.202 mil referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, subtraído de R\$3.396.242 mil referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, e adicionado R\$3.986.593 mil referente aos nove meses findo em 30 de setembro de 2023.
- (4) **Margem Bruta** – corresponde ao Lucro Bruto de doze meses findo em 30 de setembro de 2023, no valor de R\$3.683.760 mil correspondem a somatória de R\$3.227.319 mil referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, subtraído de R\$2.101.649 mil referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, e adicionado R\$2.558.089 mil referente aos nove meses findo em 30 de setembro de 2023 dividido pela Receita líquida de vendas e serviços de doze meses findo em 30 de setembro de 2023, no valor de R\$5.682.553 mil correspondem a somatória de R\$5.092.202 mil referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, subtraído de R\$3.396.242 mil referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, e adicionado R\$3.986.593 mil referente aos nove meses findo em 30 de setembro de 2023.
- (5) **Margem Operacional** - corresponde ao Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos de doze meses findo em 30 de setembro de 2023, no valor de R\$546.281 mil correspondem a somatória de R\$303.304 mil referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, subtraído de R\$255.055 mil referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, e adicionado R\$498.032 mil referente aos nove meses findo em 30 de setembro de 2023 dividido pela Receita bruta de doze meses findo em 30 de setembro de 2023, no valor de R\$7.462.220 mil correspondem a somatória de R\$6.701.636 mil referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, subtraído de R\$4.598.156 mil referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, e adicionado R\$5.358.740 mil referente aos nove meses findo em 30 de setembro de 2023.
- (i) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de R\$483.831.361,36 (Quatrocentos e oitenta e três milhões, oitocentos e trinta e um mil, trezentos e sessenta e um reais e trinta e seis centavos).

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, considerando que a Devedora é uma companhia aberta com registro de emissor de valores mobiliários categoria "A" perante a CVM, as apresentações de tais informações são facultativas e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da regulamentação aplicável e incorporado por referência a este Prospecto.



Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo”, na página 110 deste Prospecto.



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.

Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Emissora possuem relacionamento decorrente (a) da presente Oferta, (b) da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Coordenador Líder, e (c) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder prestou serviços à Emissora relacionados a ofertas públicas, tendo recebido, no referido período, o montante de, aproximadamente, R\$ 72,3 milhões.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e a Emissora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu respectivo grupo econômico e a Emissora e/ou qualquer sociedade de seu respectivo grupo econômico. **Relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, sem prejuízo do disposto no parágrafo abaixo, a Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico não possuem relacionamentos comerciais relevantes com o Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

O Coordenador Líder, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP detinham, em setembro de 2023, em sua carteira proprietária, o montante aproximado de R\$ 211,3 milhões em diversos ativos financeiros devidos pela Devedora e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Devedora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Além do descrito acima, o Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

O Coordenador Líder e a Devedora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora. **Relacionamento entre o Agente Fiduciário dos CRI e o Coordenador Líder**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de





interesses no âmbito da Oferta. **Relacionamento entre a Instituição Custodiante e o Coordenador Líder**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. **Relacionamento entre o Banco Liquidante e o Coordenador Líder**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Escriturador e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Emissora e o Itaú BBA

Além dos serviços relacionados **(i)** à presente Oferta; **(ii)** à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e **(iii)** ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta. **Relacionamento entre a Devedora e o Itaú BBA**

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados **(i)** à presente Oferta; **(ii)** à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e **(iii)** ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA (inclusive por meio de sociedades integrantes do seu grupo econômico) e a Devedora possuem o seguinte relacionamento:

- **Fiança:** Editora e Distribuidora Educacional S.A.

Data do Contrato	Valor Tomado (R\$ mil)	Saldo em Aberto (R\$ mil, salvo explicitado) (**)	Taxa Efetiva	Garantias (se houver)
10/4/2012	3.533.060,56	3.533.060,56	2	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)
29/6/2012	16.816.577,52	16.816.577,52	2	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)
19/12/2012	3.898.400,00	3.898.400,00	2	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)
9/4/2014	28.053.409,35	28.053.409,35	1,6	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)
29/5/2014	7.121.821,81	7.121.821,81	2	SEM GARANTIA
16/6/2014	819.360,00	819.360,00	2	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)
17/10/2016	373.798,35	373.798,35	2	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)
23/3/2018	8.696.515,11	8.696.515,11	2	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)
23/3/2018	24.313.388,35	24.313.388,35	2	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)
6/4/2018	34.560.348,64	34.560.348,64	2	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)
22/5/2018	1.352.468,51	1.352.468,51	1,6	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)
22/5/2018	864.132,15	864.132,15	1,6	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)
22/5/2018	224.525,06	224.525,06	1,6	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)
22/5/2018	31.504.059,18	31.504.059,18	1,6	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)
22/5/2018	33.728.396,71	33.728.396,71	1,6	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)
21/2/2020	14.437.227,96	14.437.227,96	2	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)
21/2/2020	1.663.683,70	1.663.683,70	2	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)
21/2/2020	1.996.419,92	1.996.419,92	2	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)
21/2/2020	3.296.220,93	3.296.220,93	2,35	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)
16/3/2020	874.575,74	874.575,74	2,35	SEM GARANTIA
6/4/2021	31.467.775,78	31.467.775,78	2	DEVEDOR SOLIDÁRIO (COGNA EDUCACAO SA - CNPJ: 02.800.026/0001-40)

- **Contra Garantida:**

Empresa	Valor do Limite R\$	Taxa	Garantia	Produto	Indexador
ELIGIS TECNOL E INOVAÇÃO LTDA	R\$ 3.000,00	13,79%	DSO	LIS	PRÉ-FIXADO
A R COM SERV INF LTDA ME	R\$ 364.000,00	2,61%	DSO	CAIXA RESERVA	PRÉ-FIXADO
A R COM SERV INF LTDA ME	R\$ 50.000,00	12,70%	DSO	LIS	PRÉ-FIXADO
A R COM SERV INF LTDA ME	R\$ 192.000,00	12,70%	DSO	LIS	PRÉ-FIXADO
EDUCACAO INOVACAO TECNOL SA	R\$ 17.200,00	12,85%	DSO	LIS	PRÉ-FIXADO

Ademais, as entidades do grupo econômico do Itaú prestam o serviço de: **(i)** escrituração das ações de emissão da Devedora e de emissões de debêntures da Devedora e de entidades de seu grupo econômico; e **(ii)** de *cash*; **(iii)** de cartão de crédito; e **(iv)** de desconto de duplicatas.

O Itaú BBA e as entidades de seu grupo econômico poderão, no futuro, ser contratados pela Devedora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Itaú BBA e a Devedora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Banco Safra como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Banco Safra ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário dos CRI e o Itaú BBA

Além dos serviços relacionados **(i)** à presente Oferta; **(ii)** à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e **(iii)** ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre a Instituição Custodiante e o Itaú BBA

Além dos serviços relacionados **(i)** à presente Oferta; **(ii)** à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e **(iii)** ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Banco Liquidante e o Itaú BBA

Além dos serviços relacionados **(i)** à presente Oferta; **(ii)** à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e **(iii)** ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Escriturador e o Itaú BBA

Além dos serviços relacionados **(i)** à presente Oferta; **(ii)** à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e **(iii)** ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O "Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 242ª Emissão, em até 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cogna Educação S.A." foi celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e os Coordenadores da Oferta, em 9 de novembro de 2023, e disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre os Coordenadores da Oferta, a Devedora e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição").

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição, está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes, as quais compreendem condições suspensivas, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), sem o qual o presente Contrato não gerará quaisquer efeitos e a Garantia Firme (conforme definida abaixo) deixará de existir ("**Condições Precedentes**") a serem verificadas, a exclusivo critério dos Coordenadores, anteriormente à obtenção de registro da Oferta pela CVM ou até a data de liquidação, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação:

- (i) obtenção do registro automático da Oferta perante a CVM, com as características descritas neste Prospecto e nos demais Documentos da Operação;
- (ii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, no curso normal dos negócios, os quais dão à Emissora e à Devedora condição fundamental de funcionamento e regularidade de suas atividades;
- (iii) obtenção, pela Devedora, pela Emissora e por todas as demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores), que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Emissão e da Oferta, incluindo aqueles referentes à emissão das Debêntures, das quais decorrem Créditos Imobiliários, sempre em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e aos assessores legais da Devedora e aos assessores legais dos Coordenadores (em conjunto, "Assessores Legais");
- (iv) aprovação da Oferta e de seus documentos pelos comitês internos dos Coordenadores, incluindo, mas não se limitando, os de crédito, riscos, contabilidade, investimento, *compliance*, socioambiental e jurídico, observadas as regras internas dos Coordenadores;
- (v) obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário no MDA e negociação no mercado secundário no CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, conforme aplicável;
- (vi) conclusão do processo de *due diligence* de forma satisfatória aos Coordenadores, e aprovação da operação em seus comitês de que trata o inciso (iv) acima, bem como dos procedimentos de back-up e circle-up, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (vii) encaminhamento, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, pelos auditores independentes da Devedora ("Auditores Independentes da Devedora"), aos Coordenadores, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada com os Auditores Independentes da Devedora ("Manifestação dos Auditores Independentes"), em suas versões finais, em termos aceitáveis aos Coordenadores e de acordo com as normas aplicáveis, acerca da consistência entre as informações financeiras da Devedora constantes dos Prospectos e as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 e as informações contábeis intermediárias consolidadas revisadas da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023;





- (viii) recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora (*CFO Certificate*) atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes dos Prospectos, que não foram objeto da Manifestação dos Auditores Independentes e/ou não foram passíveis de verificação no procedimento de *back-up* (desde que previamente alinhado com os Coordenadores), observado que tais informações, conforme o caso, deverão ser compatíveis, estar contidas, ser calculadas com base em e contar com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora;
- (ix) realização de procedimentos de *bring down due diligence* na data anterior ao início do *roadshow*, à realização do Procedimento de *Bookbuilding* e na data de liquidação da Oferta, em termos aceitáveis aos Coordenadores, conforme questionário a ser previamente acordado entre a Devedora, a Securitizadora e os Coordenadores, conforme o caso e respectivamente;
- (x) negociação, preparação, aprovação e formalização de toda a documentação legal necessária à celebração, validade, eficácia e liquidação da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, à Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Distribuição e o Termo de Securitização, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e aos Assessores Legais;
- (xi) registro da Escritura de Emissão de Debêntures e da RCA da Devedora na junta comercial competente e publicação da ata da RCA da Devedora nos jornais de publicação aplicáveis, nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xii) manutenção dos registros da Emissora como companhia securitizadora perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60, e da Devedora como companhia aberta perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 80, bem como o cumprimento, pela Emissora e pela Devedora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60, no caso da Emissora, e na Resolução CVM 80, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, as obrigações de envio à CVM de informações periódicas e eventuais, devendo a Emissora e a Devedora responsabilizarem-se pelas respectivas informações divulgadas em conformidade com a regulamentação aplicável;
- (xiii) contratação, em comum acordo com os Coordenadores, de todos os prestadores de serviço necessários para a consecução da Oferta, bem como adimplemento de todas as obrigações assumidas pela Devedora perante tais prestadores de serviço (incluindo aquelas de natureza pecuniária que serão arcadas exclusivamente pela Devedora), incluindo, mas não se limitando a, a Emissora, os Assessores Legais, o Agente Fiduciário, o custodiante, o Escriturador e o Banco Liquidante dos CRI;
- (xiv) fornecimento pela Devedora e pela Emissora, em tempo hábil, de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e necessárias para atender aos requisitos da Emissão, nos termos das normas da CVM e do Código ANBIMA. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelos Coordenadores, em conjunto com a Emissora e a Devedora, visando a decidir, conjuntamente, e observada a relevância da referida alteração ou incorreção, sobre a continuidade do negócio ora proposto. A Devedora e a Emissora são responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas e declarações feitas constantes dos documentos relativos à Oferta, obrigando-se a indenizar os Coordenadores por eventuais prejuízos decorrentes de insuficiências, inveracidades, imprecisões, inconsistências ou desatualizações relativas a tais informações/declarações. A verificação de qualquer uma dessas hipóteses pelos Coordenadores nas informações fornecidas deverá ser analisada pelos Coordenadores, visando a decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade da Oferta;
- (xv) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma razoável, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xvi) recebimento, pelos Coordenadores, de declaração assinada pela Devedora no primeiro horário da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Devedora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *due diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;



- (xvi) recebimento, exclusivamente pelos Coordenadores, em até um Dia Útil antes da data de liquidação da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores, de parecer legal (*legal opinion*) a ser emitido pelos Assessores Jurídicos dos Coordenadores e da Devedora, em suas versões assinadas, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza ("Legal Opinion"), sendo certo que as Legal Opinions não deverão conter qualquer ressalva;
- (xvii) recebimento, exclusivamente pela Securitizadora, em até um Dia Útil antes da data de liquidação da Oferta, em termos satisfatórios à Securitizadora, de parecer legal (*legal opinion*) a ser emitido exclusivamente pelos Assessores Jurídicos da Devedora em sua versão assinada, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza ("Legal Opinion da Securitizadora"), sendo certo que **(a)** a Legal Opinion da Securitizadora não deverá conter qualquer ressalva; e **(b)** a Legal Opinion da Securitizadora será diferente e apartada da Legal Opinion a ser endereçada aos Coordenadores, prevista no item (xvi) acima;
- (xviii) recebimento, exclusivamente pelos Coordenadores, com antecedência de, no mínimo, 1 (um) Dia Útil da data de liquidação da Oferta (exclusive), em termos satisfatórios aos Coordenadores, da redação final das Legal Opinions, sendo certo que as Legal Opinions não deverão conter qualquer ressalva;
- (xix) cumprimento pela Emissora e pela Devedora de todas as obrigações aplicáveis previstas na regulamentação aplicável, especialmente, mas não se limitando, a Lei 9.514 e da Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160, no que diz respeito às obrigações sobre período de silêncio aplicáveis à Oferta;
- (xx) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e suas controladas junto aos Coordenadores ou suas respectivas controladas, controladoras ou coligadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos relevantes, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxi) cumprimento, pela Devedora de todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta;
- (xxii) recolhimento, pela Devedora, de taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, especialmente as taxas e emolumentos cobrados pela B3 para o registro dos CRI em seus ambientes de negociação e a taxa de fiscalização da CVM;
- (xxiii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as declarações feitas pela Emissora, pela Devedora, constantes nos demais documentos relativos à Oferta;
- (xxiv) a Oferta deverá atender aos requisitos dos Códigos ANBIMA, quando aplicáveis;
- (xxv) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora e/ou da Devedora, e/ou de empresas controladas ou coligadas da Emissora e/ou da Devedora incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas ("**Grupo Econômico**"); **(b)** pedido de autofalência da Emissora, da Devedora e/ou de quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, da Devedora e/ou de quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos e não devidamente elidido por estas antes da data da realização da Oferta; **(d)** propositura, pela Emissora, pela Devedora e/ou por quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso pela Emissora, pela Devedora e/ou por quaisquer sociedades dos respectivos Grupos Econômicos, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação, ou ainda pedido de conciliações e mediações, conforme descritas no §1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei 11.101"), ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do §12º do artigo 6º da Lei 11.101, ou qualquer processo similar em outra jurisdição;



- (xxvi) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora, da Emissora e/ou de qualquer sociedade de seus respectivos Grupo Econômico, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xxvii) não ocorrência de qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem aquisição do controle societário da Devedora;
- (xxviii) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, que verse sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem se limitar a, **(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 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor; **(iv)** a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor; **(v)** a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor; **(vi)** o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*; e **(vii)** o *UK Bribery Act de 2010*, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção"), pela Emissora, pela Devedora e/ou por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômico, bem como por qualquer de seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções;
- (xxix) inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas, que não tenham sido reveladas aos Coordenadores no âmbito da auditoria legal realizada pelos Assessores Legais no âmbito da Oferta, que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica e financeira;
- (xxx) que os Créditos Imobiliários estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e sejam considerados elegíveis para lastro da emissão dos CRI, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais direitos creditórios;
- (xxxi) autorização para os Coordenadores divulgarem a Oferta, a qualquer momento após sua liquidação, inclusive com o uso da logomarca da Devedora e da Emissora e para fins de elaboração de material de publicidade relacionado à prestação dos serviços de intermediação financeira, por qualquer meio, independente de nova autorização da Devedora à época da divulgação da publicidade de que trata o presente item;
- (xxxii) cumprimento pela Emissora e pela Devedora da legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a manutenção de todas as licenças aplicáveis a sua atuação, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xxxiii) inexistência de violação, pela Devedora e por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análoga à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxxiv) acordo entre a Devedora e os Coordenadores, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado;
- (xxxv) definição da estrutura do CRI, de maneira satisfatória aos Coordenadores;
- (xxxvi) conclusão do levantamento de informações referentes à Devedora e aos Créditos Imobiliários, bem como da análise de tais informações tenham sido efetuados e concluídos de forma totalmente satisfatória aos Coordenadores, aos Assessores Legais e aos demais agentes participantes envolvidos na Oferta;
- (xxxvii) que seja constituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e que seja instituído o patrimônio separado dos CRI;
- (xxxviii) cumprimento pela Devedora de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, assim como a não ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);



- (xxxix) obtenção de classificação de risco (*rating*) definitiva equivalente a, no mínimo, "AA+", em escala local, pela Agência de Classificação de Risco, com perspectiva estável ou positiva. A Devedora compromete-se a fornecer informações à agência de *rating* contratada, com toda transparência e clareza, para obtenção da mais precisa classificação de risco (*rating*) possível; e
- (xl) apresentação das demonstrações financeiras de consolidadas, auditadas e em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM.

A renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores entendam adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pela Devedora e pela Emissora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

14.1.1 Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data da liquidação da Oferta, conforme aplicável, os Coordenadores poderão optar por renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto no Contrato de Distribuição, implicar rescisão do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. **Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção "4. Fatores de Risco", na página 23 e seguintes deste Prospecto Preliminar.**

Sujeito à legislação em vigor aplicável e aos termos e condições constantes no presente Contrato, notadamente, mas sem limitação, no que se refere às Condições Precedentes (conforme abaixo definido), os Coordenadores da Oferta realizarão a distribuição dos CRI oriundos do Volume Total de Emissão inicialmente ofertado, qual seja, de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sob o regime de garantia firme de colocação ("Garantia Firme"), observado que os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação.

Conforme aplicável, os Coordenadores da Oferta exercerão a Garantia Firme, de forma individual e não solidária: (i) na série escolhida por cada Coordenador, a seu exclusivo critério; e (ii) na Taxa-Teto da(s) respectiva(s) série(s) alocada(s) e sempre no limite observado abaixo:

Coordenador	Volume	Percentual da Garantia Firme prestada por cada Coordenador da Oferta
Coordenador Líder	R\$400.000.000,00	80,00%
Itaú BBA	R\$100.000.000,00	20,00%
Total dos Coordenadores	R\$500.000.000,00	100,00%

A Garantia Firme referida será exercida desde que cumpridas as Condições Precedentes acima, na hipótese de não se verificar demanda para a subscrição da totalidade dos CRI, sem considerar os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional (os quais, se emitidos, serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação), por Investidores, em conformidade com os demais termos e condições do Contrato de Distribuição.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias na sede da Securitizadora, da Devedora e dos Coordenadores da Oferta, a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados.

Todas as despesas indicadas abaixo são líquidas de impostos:

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	16.168.638,64	32,34	3,23373%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	14.676.258,99	29,35	2,93525%
Comissão de Estruturação e Prêmio de Garantia Firme ^(1a) (flat)	4.000.000,00	8,00	0,80000%
Comissão de Distribuição ^(1b) (flat)	9.260.000,00	18,52	1,85200%
Comissão de Sucesso pela Colocação ^(1c) (flat)	-	-	-
Impostos (Gross up) ^(1d) (flat)	1.416.258,99	2,83	0,28325%
Registros CRI	298.729,00	0,60	0,05975%
CVM (flat)	187.500,00	0,38	0,03750%
ANBIMA (flat)	2.979,00	0,01	0,00060%
B3 - Registro, Distribuição e Análise do CRI (flat)	104.250,00	0,21	0,02085%
B3 - Custódia do CRI (flat)	4.000,00	0,01	0,00080%
Prestadores de Serviço do CRI	1.260.880,33	2,52	0,25218%
Securitizadora (Implantação) (flat)	11.254,92	0,02	0,00225%
Securitizadora (Manutenção) (mensal)	3.939,22	0,01	0,00079%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	3.414,91	0,01	0,00068%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	16.505,41	0,03	0,00330%
Custodiante (Anual)	11.951,72	0,02	0,00239%
Escriturador e Liquidante CRI (Implantação) (flat)	1.080,47	0,00	0,00022%
Escriturador das Debêntures (Manutenção) (mensal)	1.080,47	0,00	0,00022%
Verificação de Reembolso	9.106,43	0,02	0,00182%
Advogados Externos	319.609,13	0,64	0,06392%
Agência de Classificação de Risco (Implantação) (flat)	73.605,00	0,15	0,01472%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção) (anual)	40.970,00	0,08	0,00819%
Audidores Independentes da Devedora (flat)	749.311,29	1,50	0,14986%
Audidores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	1.800,00	0,00	0,00036%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	1.800,00	0,00	0,00036%
Tarifa de Conta (Mensal)	15.000,00	0,03	0,00300%
Contador do Patrimônio Separado (Mensal)	215,00	0,00	0,00004%
Valor Líquido	483.743.246,68		



Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
<p>(1a) Comissão de Estruturação. A este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, na data de liquidação dos CRI, uma comissão de 0,70% (setenta centésimos por cento) flat, calculada sobre o valor total dos CRI emitidos, com base no Preço de Integralização dos CRI;</p>			
<p>(1a) Prêmio de Garantia Firme: A este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, na data de liquidação dos CRI, uma comissão de 0,10% (dez centésimos por cento) flat incidente sobre o Preço de Integralização dos CRI multiplicado pelo montante de CRI efetivamente subscritos e integralizados, independentemente de exercício da Garantia Firme, na proporção da Garantia Firme prestada por cada um dos Coordenadores;</p>			
<p>(1b) Comissão de Distribuição. A este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, na data de liquidação dos CRI, uma comissão de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, multiplicado pelo prazo médio dos CRI de cada série da respectiva série, a título de comissão de distribuição, a qual incidirá sobre o valor total de cada série.</p>			
<p>(1c) Comissão de Sucesso. A este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, na data de liquidação dos CRI, uma comissão de 35% (trinta e cinco por cento) da diferença entre a taxa máxima da Remuneração dos CRI no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e a taxa final definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, incidente sobre o montante total dos CRI emitidos e subscritos, multiplicado pelo prazo médio, com base no Valor Nominal Unitário dos CRI.</p>			
<p>(1d) Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Devedora aos Coordenadores no âmbito do Contrato de Distribuição ("<u>Tributos</u>") serão integralmente suportados pela Devedora, de modo que deverá ser acrescido a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que os Coordenadores recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (<i>gross-up</i>). Para fins do Contrato de Distribuição, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, consideram-se "<u>Tributos</u>": (i) o Imposto de Renda Retido na Fonte; (ii) a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS; (iii) a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS; e (iv) o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.;</p>			



15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto Preliminar:

Documentos e Informações anexos a este Prospecto Preliminar:

- (i) Cópia da ata da Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, registrada na JUCESP em 19 de outubro de 2022, sob nº 622.578/22-4;
- (ii) Cópia da ata da Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 9 de novembro de 2023, cuja ata será arquivada na JUCEMG;
- (iii) Relatório de Classificação de Risco Preliminar dos CRI;
- (iv) Escritura de Emissão de Debêntures;
- (v) Termo de Securitização; e
- (vi) Suplemento I da Resolução CVM 60.

Documentos e Informações incorporados por referência a este Prospecto Preliminar:

- (i) Estatuto social vigente da Securitizadora;
- (ii) Formulário de Referência da Securitizadora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;
- (iii) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Securitizadora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes;
- (iv) Estatuto social vigente da Devedora;
- (v) Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;
- (vi) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes; e
- (vii) Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora relativas ao período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2023.

Os documentos incorporados por referência a este Prospecto Preliminar, listados acima, podem ser obtidos na sede social da Securitizadora ou nas páginas de internet da CVM, da B3 e da Securitizadora, conforme aplicável, de acordo com o que segue:

Estatuto Social Vigente da Securitizadora

Securitizadora: acessar <https://truesecuritizadora.com.br> (neste website, acessar "Institucional", na sequência "Governança", na sequência "Documentos Societários" e na caixa de busca, pesquisar "Estatuto Social" clicar sob o documento para fazer o download).

Formulário de Referência da Securitizadora

CVM: acessar www.gov.br/cvm (neste website clicar em "informações sobre companhias", buscar "True Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar "FRE - Formulário de Referência", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF". Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).





Securitizadora: acessar <https://truesecritizadora.com.br/acionistas/> (nesta página "Informações Financeiras", localizar a barra de pesquisa e buscar por "Formulário de Referência". Clicar sobre o link do Formulário de Referência com a data mais recente

Demonstrações Financeiras da Securitizadora

Securitizadora: acessar <https://truesecritizadora.com.br> (neste website, acessar "Institucional", na sequência "Governança", na sequência "Informações Financeiras" e na caixa de busca em "Demonstrações Financeiras / Publicações", pesquisar "Demonstrações Financeiras" clicar sob o documento desejado, para fazer o download).

CVM: acessar <https://www.gov.br/cvm>, neste website clicar em "Informações sobre Companhias", buscar "True Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar o documento desejado "ITR – Informações Trimestrais ou DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download). selecionar "Todos", depois clicar em "Gerar PDF".

Estatuto Social Vigente da Devedora

Devedora: acessar <https://ri.cogna.com.br/> (neste website, acessar "Governança Corporativa", na sequência "Políticas Corporativas e Estatuto Social" e clicar sob o documento desejado, para fazer download).

CVM: acessar www.gov.br/cvm (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Cogna". Em seguida clicar em "Cogna Educação S.A.", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "Categoria" selecionar "Estatuto Social", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega". Em seguida, clicar em "consultar" e procurar pelo Estatuto Social. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download). selecionar "Todos", depois clicar em "Gerar PDF").

Formulário de Referência da Devedora

Devedora: acessar <https://ri.cogna.com.br/> (neste website, clicar em "Documentos CVM" e, em seguida, "Documentos Entregues à CVM". Em seguida, clicar no ícone da versão disponibilizada).

CVM: acessar <https://www.gov.br/cvm/pt-br>, website clicar em "Central de Sistemas da CVM", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias". Nesta página digitar "Cogna" e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "Cogna". Na página seguinte, selecionar, no campo "Categorias" o item "FRE - Formulário de Referência", selecionar no campo "Período de Entrega" o campo "Período" para acesso a todas as informações disponíveis e, posteriormente, no campo "Ações", clicar em "Download" ou "Consulta" da versão mais recente disponível.

B3: acessar www.b3.com.br (neste website acessar, na página inicial, na seção "Produtos e Serviços", clicar em "Renda Variável", posteriormente, clicar em Ações e, então, em "Empresas Listadas. Nesta página, digitar "Cogna" no campo disponível e clicar em "Buscar". Em seguida acessar "COGN" e, posteriormente, na aba "Relatórios Estruturados". Depois disso, no campo "Formulário de Referência", clicar na versão mais recente disponível.

Demonstrações Financeiras da Devedora

Devedora: [tps://ri.cogna.com.br/](https://ri.cogna.com.br/) (neste website, acessar "Documentos CVM", na sequência "Documentos Entregues à CVM" e clicar sob o documento desejado, para fazer download).

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>, neste website clicar em "Central de Sistemas", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias". Nesta página digitar "Cogna" e, em seguida, clicar em



“Continuar” e, na sequência, em “Cogna Educação S.A.”. Ato contínuo, selecionar no campo “Categorias” o item “Dados Econômico-Financeiros”, no campo “Período de Entrega” selecionar o campo “No Período” e buscar pelas “Demonstrações Financeiras Anuais Completas” a serem consultada e no campo “Ações”, clicar em clicar em “Download” ou “Consulta” da demonstração financeira a ser consultada.

B3: <https://www.b3.com.br>, neste website acessar, na página inicial, na seção “Produtos e Serviços”, clicar em “Renda Variável”, posteriormente, clicar em Ações e, então, em “Empresas Listadas. Nesta página, digitar “Cogna” no campo disponível e clicar em “Buscar”. Em seguida acessar “COGN” e, posteriormente, na aba “Relatórios Estruturados”. Depois disso, selecionar o ano a ser consultado. Após selecionado o ano, clicar nas “Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP”.

Informações Financeiras Trimestrais da Devedora

Devedora: <https://ri.cogna.com.br/> (neste website, acessar “Documentos CVM”, na sequência “Documentos Entregues à CVM” e clicar sob o documento desejado, para fazer download).

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>, neste website clicar em “Central de Sistemas”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias”. Nesta página digitar “Cogna” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “Cogna Educação S.A.”. Ato contínuo, selecionar no campo “Categorias” o item “DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas”, no campo “Período de Entrega” selecionar o campo “No Período” para acesso a todas as informações disponíveis e, posteriormente, selecionar o ITR a ser consultado e no campo “Ações”, clicar em clicar em “Download” ou “Consulta” da demonstração financeira a ser consultada.

B3: <https://www.b3.com.br>, neste website acessar, na página inicial, na seção “Produtos e Serviços”, clicar em “Renda Variável”, posteriormente, clicar em Ações e, então, em “Empresas Listadas. Nesta página, digitar “Cogna” no campo disponível e clicar em “Buscar”. Em seguida acessar “COGN” e, posteriormente, na aba “Relatórios Estruturados”. Depois disso, selecionar o ano a ser consultado. Após selecionado o ano, clicar nas “Informações Trimestrais - ITR”.

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO PRELIMINAR E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA EM ESPECIAL A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” CONSTANTE DOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

True Securitizadora S.A.

Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22
CEP 04.506-000, São Paulo - SP
At.: Sr. Arley Custódio Fonseca
Tel.: +55 (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta;

COORDENADOR LÍDER

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

Avenida Chedid Jafet, 75, Torre Sul, 30º andar
CEP 04.551-065, São Paulo – SP
At.: DCM – Mercado de Capitais e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
Tel.: +55 (11) 3526-1300
E-mail: dcm@xpi.com.br/ juridicomc@xpi.com.br

COORDENADORES DA OFERTA

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Caio Sella Rhormens
Tel.: +55 (11) 99227-5712
E-mail: caio.rhormens@itaubba.com / fernanda.yasui@itaubba.com

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

ASSESSORES LEGAIS DOS COORDENADORES DA OFERTA

Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.200, 5 andar
CEP 05426-100, São Paulo – SP
At.: Gustavo Secaf Rebello / Alessandra de Souza Pinto
Tel.: + 55 (11) 3150-7000
<https://www.machadomeyer.com.br>

ASSESSORES LEGAIS DA DEVEDORA

Lefosse Advogados

Rua Tabapuã, 1227, 14º andar, Itaim Bibi
CEP 04533-014, São Paulo – SP
At.: Bruno Massis
Telefone: +55 (11) 3024-6100
<https://www.lefosse.com>



AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros
CEP 05426-100, São Paulo, SP
Att.:
Tel.:
E-mail:

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA

BLB Auditores Independentes

Avenida Presidente Vargas, 2.121, 6º andar, conjunto 603, Jardim América
CEP 14020-260 Ribeirão Preto, SP
Att.: Sr. Ramerison Galindo
Tel.: (11) 2306-599
E-mail: remerson@blbbrasil.com.br

AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA

KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Parte, Chácara Santo Antônio
CEP 04719-911, São Paulo – SP
Att.: Sr. Flavio Gozzoli Gonçalves
Tel.: (11) 3940-6510
E-mail: fgoncalves@kpmg.com.br

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte,
CEP 04.534-004 – São Paulo – SP
At.: Sr. Antonio Amaro
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara
CEP 04.344-902, São Paulo – SP
At.: Sr(a)s. Douglas Callegari e Juliana Nogueira
Tel.: +55 (11) 2740-2568
E-mail: contratacaoescrituracao@itau-unibanco.com.br

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

Itaú Corretora de Valores S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Sr. Douglas Callegari
Tel.: +55 (11) 4090-1482
E-mail: douglas.callegari@itau-unibanco.com.br





16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto dos Coordenadores.

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, a Emissora declara que o seu registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a CVM encontra-se devidamente atualizado, nos termos da Resolução CVM 60.

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

16.11. Outros documentos e informações que a CVM julgar necessários

Não aplicável.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável.



18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS DA DEVEDORA ESTÃO NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA ESTÁ DISPONÍVEL PARA ACESSO NO WEBSITE DA DEVEDORA E DA CVM.

Esta seção contém um sumário das informações da Devedora, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Devedora e pelos Coordenadores, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, website da Devedora e da CVM, jornais, entre outras.

Informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora constantes deste Prospecto foram elaborados de acordo com análises e estudos internos, conduzidos exclusivamente pela Devedora e estão baseados em premissas que podem não se confirmar. Inclusive, algumas das premissas utilizadas para apresentação de informações sobre objetivos, metas e planos de negócios não estão sob o controle da Devedora e podem impactar diretamente tais informações. Portanto, as informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora não devem ser interpretadas como garantia de performance futura.

Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. Para mais informações acerca da Devedora, incluindo, mas não se limitando a informações relativas ao histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, fatores de risco e outras informações relativas à Devedora, podem ser encontradas no website indicado na seção "Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência – Formulário de Referência da Devedora", na página 110 deste Prospecto. Leia o Formulário de Referência da Devedora antes de aceitar a Oferta.

Para mais informações acerca da Devedora, veja a seção "12. Informações Sobre a Devedora e Coobrigados", na página 94 deste Prospecto, e o Formulário de Referência da Devedora.

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora e de suas controladas:

Para maiores informações sobre os negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora e de suas subsidiárias, vide item "1. Atividades do emissor", do Formulário de Referência da Devedora.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Devedora

O curso normal das atividades da Devedora é influenciado por fatores macroeconômicos, tais como política monetária; política fiscal; política cambial; estabilidade social e política; aumento na taxa de desemprego; expansão ou contração da economia brasileira; controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais relevantes; alterações no regime fiscal e tributário; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; taxas de juros; inflação; modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados; racionamento de energia; e outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham ao correr no Brasil ou que o afetem. A adoção por parte do governo brasileiro de 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. A ocorrência de qualquer desses eventos pode ter um efeito adverso para os resultados da Devedora.

Informações sobre produtos e/ou serviços oferecidos pelos devedores e a participação percentual destes em sua receita líquida e Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

Para maiores informações sobre (1) A listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pela Devedora e a participação percentual destes em sua receita líquida; e (2) Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento vide itens 1.3 e 1.4. do Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência ao presente Prospecto, assim como as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

Contratos relevantes celebrados pela Devedora

Não aplicável, tendo em vista que no último exercício social, não foi celebrado nenhum contrato relevante pela Devedora ou por suas controladas que não fosse diretamente relacionado com suas atividades operacionais.





Informações Adicionais Relativas à Devedora

Visão Geral da Companhia

UMA EMPRESA SÓLIDA,

com mais de meio século de história e que leva educação de qualidade a milhões de brasileiros

Com marcas reconhecidas em todo o Brasil



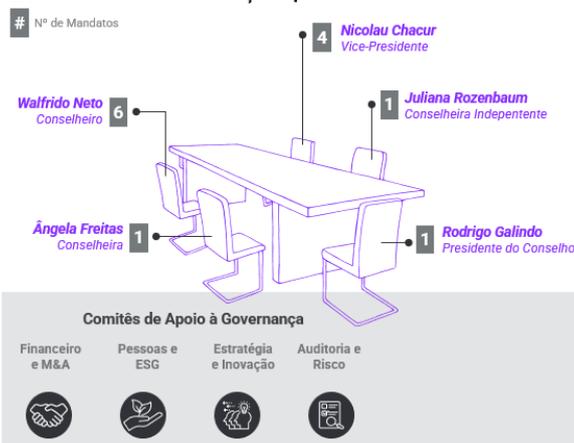
CONFIDENCIAL 5

Governança Corporativa

Composição Acionária



Elevados Padrões de Governança Corporativa



COGNA: Histórico de Transações

A transformação da Cia iniciada em 2017 construiu uma empresa com três avenidas de crescimento:

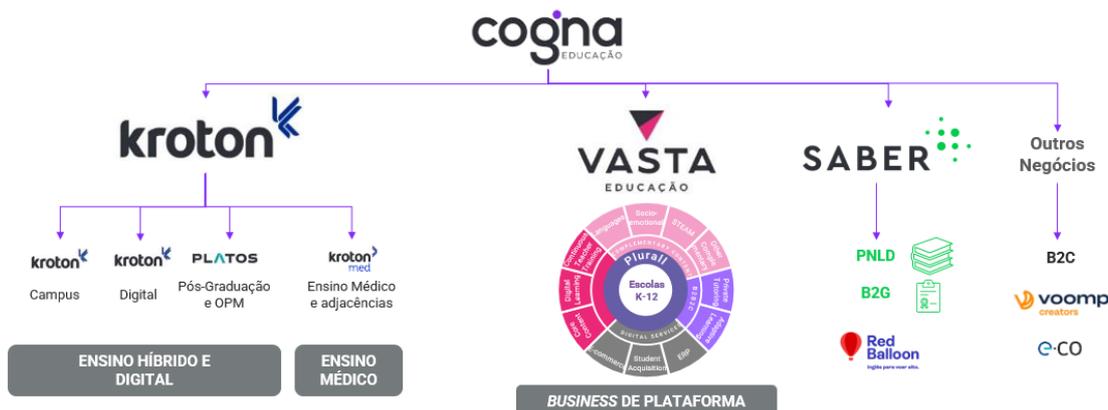
Ensino Híbrido e Digital
Ensino Médico
Negócios de Plataforma





Estrutura e Visão de Negócios

Kroton e Vasta estão explorando as principais avenidas de crescimento: ensino híbrido e digital, ensino médico e negócios de plataforma

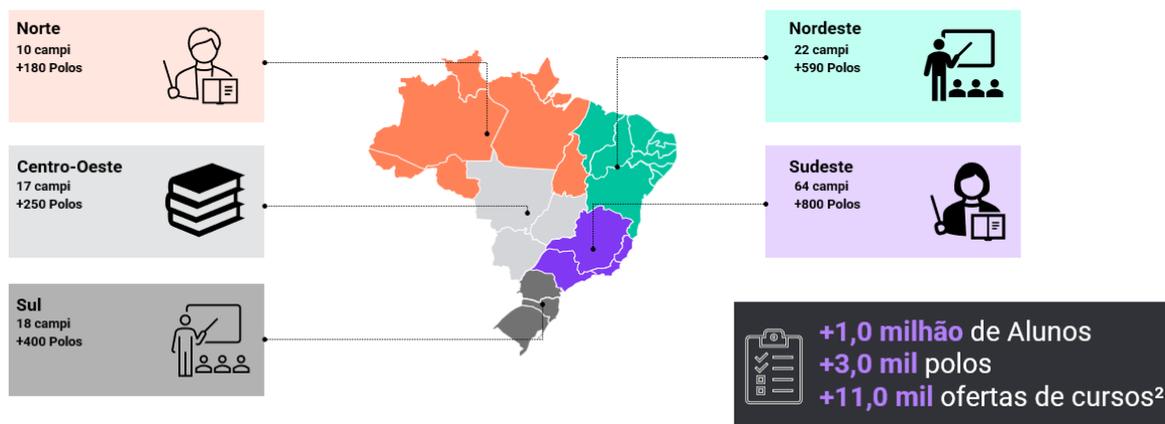


Estratégia ambidestra: Foco no core business buscando desenvolver novas avenidas de crescimento



KROTON: Possui Forte Presença em Todo o Brasil, Educando +1 milhão de Alunos em +1.500 Municípios Brasileiros

A Kroton avançou na sua estratégia de digitalização e modelo *asset light*, se tornando a maior empresa de educação tanto em número de alunos quanto em número de campi e polos





KROTON: Visão Geral KrotonMed



VISÃO GERAL DA KROTONMED

- 7 IES**
Que oferecem curso presencial de medicina e saúde
- +7.000**
Alunos em cursos de Saúde Presencial
- 3.000**
alunos de Medicina em 2022
- +18.000**
Alunos outros cursos presenciais de alto valor agregado

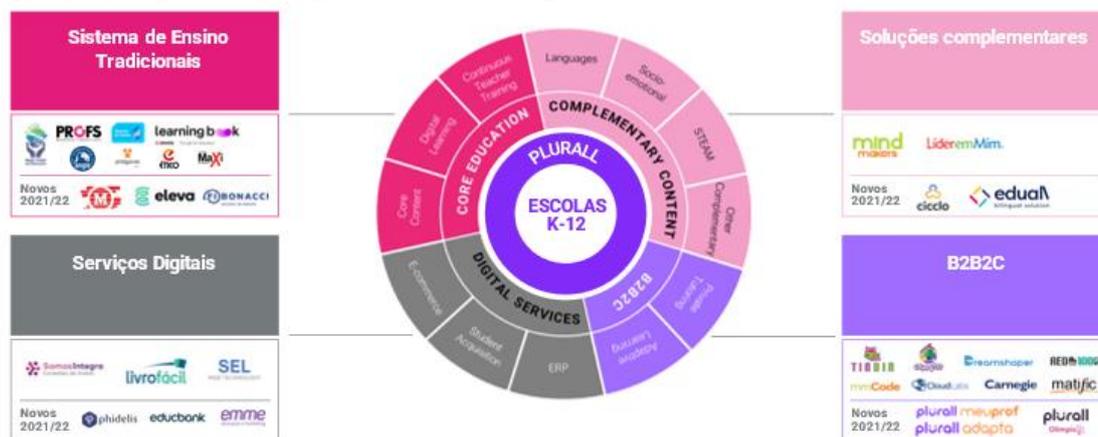
DESTAQUES FINANCEIROS



VASTA: Plataforma com soluções educacionais para o ensino K12



Ação rápida para expandir soluções da plataforma através de M&A e parcerias



VASTA: Com a Plataforma expandimos o nosso mercado endereçável



Fortalecimento e ampliação do portfólio para consolidar posicionamento one-stop-shop





Principais Selos: Liderança ESG no Setor de Educação

Ações abrangentes, reconhecimento e liderança, nacional e internacional, nos principais ratings e índices

Framework ESG

Selos e certificações

Ratings e índices

SUSTAINALYTICS
 2º lugar Global em serviços ao consumidor
 1º lugar Global em Educação
 1º lugar no Brasil em Educação

S&P Global
 2º lugar Global em serviços ao consumidor
 1º lugar no Brasil
 Vasta em 6º lugar em serviços ao consumidor

Mulheres na Liderança
 Única empresa de educação no Índice

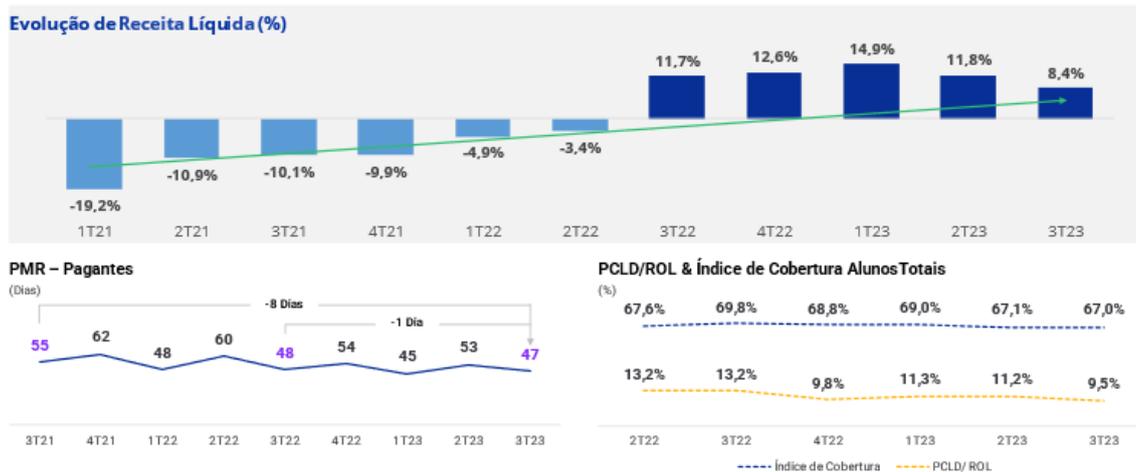
MSCI **REFINITIV** **ICD**

Compromissos voluntários

KROTON: Maiores Volumes de Captação e Melhora das Taxas de Rematrícula Permitiram Crescimento da Base de Alunos



KROTON: Quinto trimestre consecutivo de crescimento de receita. Estabilidade do Índice de Cobertura em patamar saudável e redução da razão de PCLD/ROL





VASTA: Anos Consecutivos de Crescimento de ACV

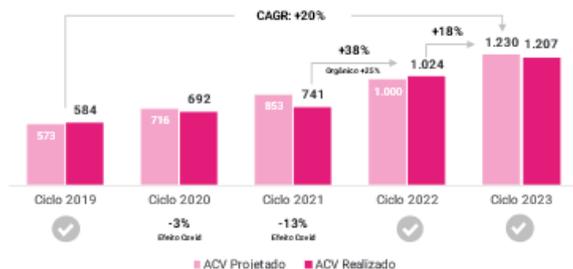


Nossa estratégia de geto-market, implementada em 2019, tem proporcionado consecutivos anos de crescimento de dois dígitos do ACV

- Com o ACV de R\$1.207,2 milhões a companhia apresentou ao longo dos últimos 5 ciclos comerciais um crescimento anual médio de 20%.
- R\$40,7 milhões de Receita Líquida no 3T23 proveniente de uma nova avenida de crescimento, o B2G (vendas de soluções educacionais para o governo). No acumulado do ano são R\$ 81,2 milhões.
- No ciclo 2023, a composição da Receita Líquida foi: (i) 84,0% da Receita Líquida de Subscrição versus 88,5% no ciclo 2022; (ii) 0,4% de Não-Subscrição versus 11,5% no ciclo 2022; e, (iii) 5,6% de B2G, nova avenida de crescimento.

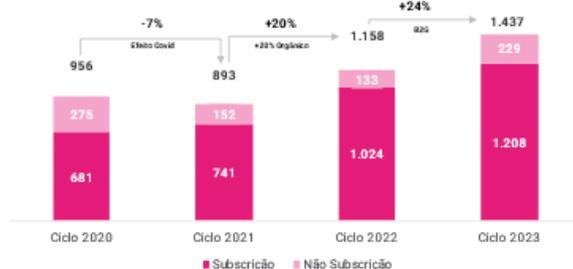
Valor Anual de Contrato (2023)

(ACV, R\$ Milhões)



Receita Líquida

(R\$ Milhões)



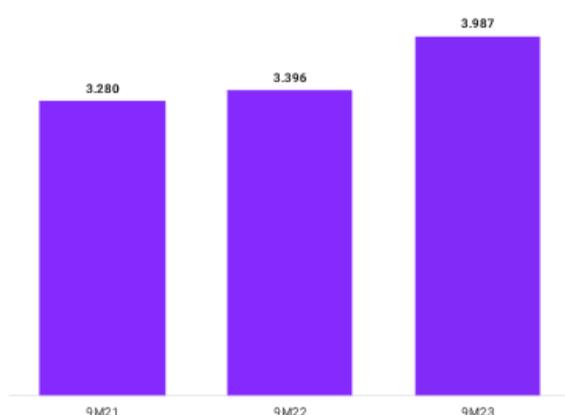
CONFIDENCIAL 18

COGNA: Destaques Financeiros



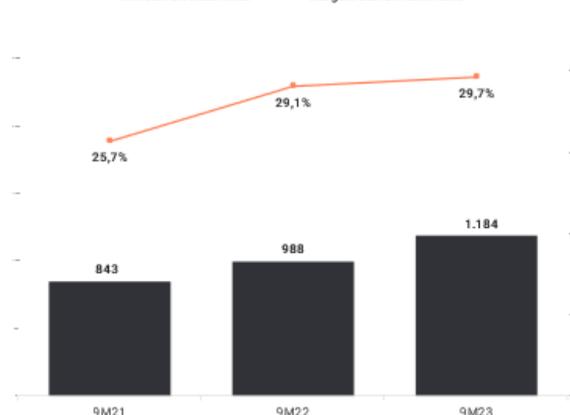
Receita Líquida de Vendas e Serviços

(R\$ Milhões)



EBITDA Recorrente

(R\$ Milhões)



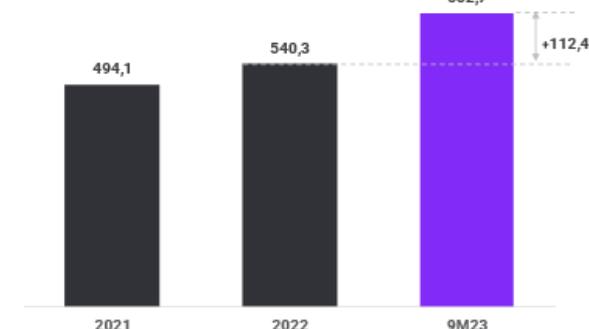
CONFIDENCIAL 19

COGNA: Destaques Financeiros



GCO Após CAPEX

(R\$ Milhões)



Destaques GCO após Capex

3T23 alcança R\$ 254,8 milhões de GCO e representa crescimento de R\$ 68,3 milhões vs. GCO 3T22 divulgado;

- Em 9 meses de 2023, superamos em 21% o GCO do ano completo de 2022, R\$ 652,7 milhões vs R\$ 540,0 milhões, respectivamente.
- Conversão de 55,1% de EBITDA recorrente em GCO (36,9% vs. 2022)

GCO 3T23 alcança R\$ 254,8 milhões e representa crescimento de R\$ 68,3 milhões vs. 3T22. O GCO acumulado dos nove primeiros meses de 2023 já superou o GCO full year de 2022 em R\$ 112,4 milhões.

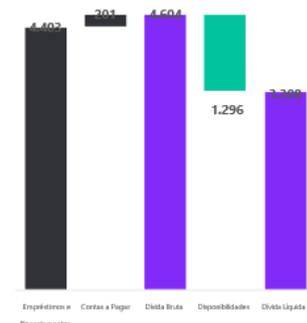


COGNA: Perfil da Dívida



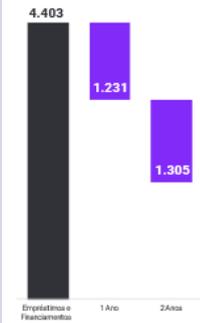
Dívida Bruta & Líquida¹

(R\$ Milhões)



Cronograma de Amortização

(R\$ Milhões)



Dívida Líquida/ EBITDA Ajustado²

(R\$ Milhões)



Fonte: REGRAS/IFRS 37(2) Demonstrações Financeiras disponibilizadas no RI da companhia.
 Nota 1: Dívida Líquida considera a soma de empréstimos e financiamentos a curto e longo prazo, subtraída da posição de caixa e equivalentes de caixa. Nota 2: EBITDA Ajustado considera em adição ao EBITDA, os itens não-recorrentes e o acúmulo de ajustes provisórios e reversões de contingências sem efeito contábil.
 Emprestimos e Financiamentos: Composto por Empréstimos, Debêntures e Instrumentos Financeiros Derivativos (Contas a Pagar Contas a receber por aquisições) Disponibilidades Caixa

Caixa e equivalentes de caixa. Nota 2: EBITDA Ajustado. Contas a pagar por aquisições. Disponibilidades Caixa

CONFIDENCIAL 21

Destaques

- 1 Empresa apresenta **consistentemente crescimento em GCO**: Conversão de 55,1% do EBITDA recorrente em GCO no acumulado do ano de 2023
- 2 O crescimento consistente da geração de caixa operacional dos últimos anos tem permitido a Cogna direcionar esse capital para **redução de despesas financeiras**, através de ações de **debt management**.
- 3 Boa performance de GCO e sólida posição de disponibilidade gera **menor pressão de caixa e espaço para reduzir dívida bruta**. Alavancagem segue diminuindo trimestre após trimestre.
- 4 Resultado do 3T23 da Cogna representa o **décimo trimestre consecutivo de forte crescimento de EBITDA recorrente e forte rentabilidade**.



cogna
EDUCAÇÃO

Balanco Patrimonial



	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
ATIVO					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	108.670	19	206.208	121.772
Títulos e valores mobiliários	6	14.232	757.304	1.089.821	2.007.061
Contas a receber	7	-	-	2.039.007	2.011.108
Estoques	8	-	-	537.336	408.322
Adiantamentos	9	816	814	117.358	93.278
Tributos a recuperar	9	3.351	-	53.707	53.442
Imposto de renda e contribuição social a recuperar	10	38.855	29.721	196.878	205.231
Contas a receber na venda de controladas	11	-	-	17.743	12.100
Outros créditos	12	428	617	132.721	129.233
Debêntures a receber de partes relacionadas	28	863.818	105.530	-	-
Partes relacionadas - outros	28	329.756	438.563	-	-
Total do ativo circulante		1.558.928	1.332.568	4.390.949	5.059.727
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Títulos e valores mobiliários	6	-	-	45.317	52.012
Contas a receber	7	-	-	251.643	289.734
Instrumentos financeiros derivativos	4,2	2.465	4.978	2.465	4.978
Tributos a recuperar	9	38.122	23.758	97.367	88.118
Imposto de renda e contribuição social a recuperar	10	77.483	94.735	109.430	175.751
Contas a receber na venda de controladas	11	-	-	14.520	16.309
Outros créditos	12	-	-	50.817	35.004
Garantias para contingências tributárias, trabalhistas e civis	24	-	33.283	104.512	144.800
Depósitos judiciais	24	2.164	1.445	51.310	52.367
Imposto de renda e contribuição social diferido	25	-	-	1.092.300	1.174.873
Debêntures a receber de partes relacionadas	28	250.000	1.200.218	-	-
Investimentos	13	13.916.320	13.819.896	79.211	83.739
Deduzido investimentos imobilizado	13(a)	-	-	9.879	8.271
Intangível	14	514.172	515.812	3.903.334	4.058.843
				15.018.652	15.151.105
Total do ativo não circulante		14.800.712	15.684.125	20.831.357	21.327.824
Total do ativo		16.159.640	17.026.723	25.222.306	26.387.551

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
PASSIVO					
Circulante					
Empréstimos	16	390	-	390	-
Debêntures	17	806.182	1.932.853	1.401.687	2.038.312
Arendamento por direito de uso	18	-	-	152.771	146.503
Fornecedores	19	1.302	697	602.845	684.375
Fornecedores ricos sacados	19	-	-	548.994	313.442
Obrigações trabalhistas	20	11.935	10.356	465.138	387.031
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	-	-	39.204	22.536
Tributos a pagar	21	4.304	788	51.103	86.514
Adiantamentos de clientes	21	-	-	229.138	192.768
Contas a pagar - aquisições	22	-	-	108.943	188.081
Demais contas a pagar	22	51	53	32.856	39.736
Partes relacionadas - outros	28	206.161	186.490	-	-
Total do passivo circulante		1.030.325	2.131.237	3.616.049	4.069.278
Não circulante					
Empréstimos	16	61.071	-	61.224	-
Debêntures	17	2.327.375	1.902.880	2.934.287	3.152.882
Arendamento por direito de uso	18	-	-	2.823.296	2.896.626
Instrumentos financeiros derivativos	4,2	7.584	23.032	7.584	23.032
Contas a pagar - aquisições	22	-	-	92.117	84.368
Provisão para contingências tributárias, trabalhistas e civis	23	457	34.669	708.737	720.653
Passivos assumidos na combinação de negócios	23	-	-	991.923	1.227.287
Imposto de renda e contribuição social diferido	25	649.470	668.343	785.247	907.160
Demais contas a pagar	-	-	-	82.316	104.077
Total do passivo não circulante		3.045.967	2.718.924	8.068.631	9.088.085
Total do passivo		4.076.292	4.850.161	12.102.680	13.155.363
Patrimônio líquido					
Capital social	26	7.667.615	7.667.615	7.667.615	7.667.615
Reservas de capital		4.523.492	4.517.204	4.523.492	4.517.204
Ações em tesouraria		(12.250)	(8.257)	(12.250)	(8.257)
Prejuízos acumulados		(95.502)	(95.502)	(95.502)	(95.502)
Total do patrimônio líquido		12.083.346	12.176.562	12.083.346	12.176.562
Participação dos não controladores		-	-	1.036.280	1.064.826
Total do patrimônio líquido		12.083.346	12.176.562	13.119.626	13.241.388
Total do passivo e patrimônio líquido		16.159.640	17.026.723	25.222.306	26.387.551

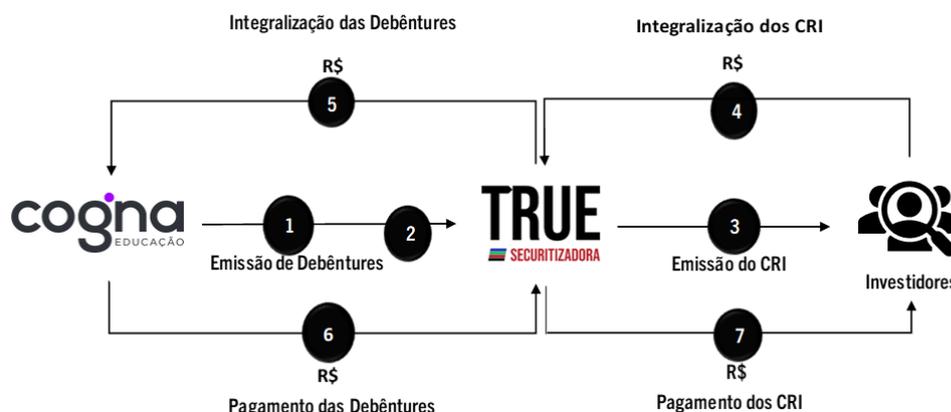
Demonstração de Resultados



Valores em R\$ ('000)	2021	2022	9M23
Receita Líquida	4.778.055	5.092.202	3.986.593
Total de Custos	(1.391.441)	(1.448.741)	(1.132.579)
Lucro Bruto	3.386.614	3.643.461	2.854.014
<i>Margem Bruta</i>	70,9%	71,5%	71,6%
Despesas Operacionais	(951.561)	(1.090.757)	(812.217)
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD)	(537.577)	(434.970)	(317.051)
(+) Juros e Mora sobre Mensalidades	140.686	92.039	81.388
Equivalência Patrimonial	1.557	(1.887)	(3.728)
Despesas com Vendas e Marketing	(570.630)	(548.718)	(473.738)
Resultado Operacional	1.469.089	1.659.168	1.328.668
Despesas Corporativas	(208.613)	(199.225)	(144.510)
EBITDA Recorrente	1.260.476	1.459.943	1.184.158
<i>Margem EBITDA Recorrente</i>	26,4%	28,7%	29,7%
(+) Reversões de Contingências de BA	226.393	195.419	186.835
(-) Itens não recorrentes	(274.926)	(120.203)	(113.763)
(-) Impairment	-	(215.434)	-
EBITDA	1.211.943	1.319.725	1.257.230
<i>Margem EBITDA</i>	25,4%	25,9%	31,5%
Lucro líquido (Prejuízo)	(377.045)	(528.930)	(95.502)
(+) Amortização do Intangível (Aquisições)	275.587	260.875	180.136
(+) Impairment sobre Ágio	-	215.434	-
Lucro ajustado (Prejuízo)	(101.459)	(52.621)	84.634

19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA CUMPRIMENTO DO CÓDIGO ANBIMA

Fluxograma, incluindo todas as etapas da estruturação da Oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro



1. Por meio da Escritura de Emissão, a Devedora emitiu, inicialmente, 625.000 (seiscentas e vinte e cinco mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$625.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), o qual poderá ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo.
2. A Emissora subscreveu as Debêntures emitidas pela Devedora, das quais decorrem os Créditos Imobiliários de cada série.
3. A Emissora realiza a emissão dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização, os quais são distribuídos publicamente no mercado financeiro e de capitais brasileiro pelos Coordenadores da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160.
4. Os Investidores integralizam o CRI;
5. Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, a Emissora paga o valor de integralização das Debêntures em favor da Devedora, nas Datas de Integralização dos CRI.
6. A Devedora paga na Conta Centralizadora a amortização e remuneração das Debêntures.
7. A Securitizadora realiza o pagamento da amortização e Remuneração dos CRI aos Investidores.

Duration dos CRI

CRI 1ª Série: aproximadamente 3,53 anos, data-base: 7 de novembro de 2023

CRI 2ª Série: aproximadamente 3,53 anos, data-base: 7 de novembro de 2023

CRI 3ª Série: aproximadamente 4,98 anos, data-base: 7 de novembro de 2023

Assembleia Especial de Investidores

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 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 nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário e suas respectivas datas de amortização; (2) Remuneração dos CRI, Atualização Monetária, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI; (3) Data de Vencimento dos CRI; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das séries, então a Assembleia Especial de Titulares dos CRI 1ª Série, Assembleia Especial de Titulares dos CRI 2ª Serie ou Assembleia Especial de Titulares dos CRI 3ª Série 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)** inserção de novos Empreendimentos Destinação e/ou de novos Contratos de Locação nos termos do Termo de Securitização, **(b)** 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 prévio, definitivo ou temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação às Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures; **(b)** hipóteses de resgate antecipado dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; **(c)** quaisquer disposições relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado **(d)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial, conforme previstos no Termo de Securitização; **(e)** obrigações da Emissora previstas no Termo de Securitização; **(f)** obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; **(g)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial; **(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 das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

A Assembleia Especial conjunta ou de cada uma das séries de CRI poderá ser convocada:

(i) pela Emissora;

(ii) pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(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.

A convocação deverá ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial assim convocada deliberar em contrário.

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.

A Assembleia Especial mencionada acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão, prevista no Termo de Securitização.

Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Especial, 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, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 9.514, na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 81, no que couber, 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.



A convocação da Assembleia Especial deve ser encaminhada pela Emissora aos Titulares dos CRI e/ou por meio comunicação aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cuja as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, e disponibilizada no sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página na seguinte página que contém as informações do Patrimônio Separado: <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes>. A referida convocação deverá ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência, no mínimo, para segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja efetuada conjuntamente com a primeira convocação.

A convocação acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial 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; 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.

A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer quórum, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização, observado o disposto no Termo de Securitização e sem prejuízo do disposto no artigo 29, §3º, da Lei 14.430.

A presença da totalidade dos Titulares dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial.

A Assembleia Especial 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.

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.

Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial.

Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial à distância, por meio de sistema eletrônico, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, 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, 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 será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

Caso as deliberações da Assembleia Especial 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.

Cada CRI, nas Assembleias Especiais em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais, 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.



Não podem votar na Assembleia Especial:

- (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 e a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv)** qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- (i)** os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos itens cima; ou
- (ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, 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 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, que deverão ser tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, 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;
 - (b)** a dação em pagamento aos Titulares dos CRI 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.

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujos relatórios de auditoria não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

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

- (i)** qualquer representante da Emissora;
- (ii)** ao representante do Agente Fiduciário;
- (iii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes; ou





(iv) à pessoa designada pela CVM.

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, desde que conte com a concordância da Emissora.

As deliberações em Assembleias Especiais, realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares dos CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, desde que representem no mínimo, 30% (trinta por cento) por cento dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os demais quóruns previstos no Termo de Securitização, bem como os quóruns abaixo indicados:

(i) a renúncia de direitos ou perdão prévio, definitivo ou temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora, nos termos previstos no 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) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares dos CRI, desde que representem no mínimo, 30% (trinta por cento) por cento dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão; e

(ii) as deliberações em Assembleias Especiais 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; **(e)** de cláusulas relacionadas ao resgate antecipado obrigatório dos CRI; **(f)** dos quóruns previstos no Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou **(g)** das características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira ou segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão.

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



cogna
EDUCAÇÃO

ANEXOS

- ANEXO I** CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA
- ANEXO II** CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA, REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2022
- ANEXO III** CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA, REALIZADA EM 09 DE NOVEMBRO DE 2023
- ANEXO IV** RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DOS CRI
- ANEXO V** ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
- ANEXO VI** TERMO DE SECURITIZAÇÃO
- ANEXO VII** SUPLEMENTO I DA RESOLUÇÃO CVM 60

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUCESP
20 01 23



JUCESP PROTOCOLO
0.133.744/23-1



TRUE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00
NIRE 35.300.444.957

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 09 DE JANEIRO DE 2023**

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 09 de janeiro de 2023, às 10h00min, na sede social da True Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º Andar, Conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. CONVOCAÇÃO/PRESENÇA: Dispensada a publicação de edital de convocação da presente Assembleia Geral Extraordinária da Companhia ("AGE"), por estar presente a totalidade de seus acionistas, em conformidade com o disposto no artigo 124, § 4º, da Lei nº 6.404, datada de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("LSA").

3. COMPOSIÇÃO DA MESA: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Arley Custódio Fonseca e secretariados por Fabiana Ferreira Santos.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (a) alteração do endereço estatutário da Companhia; (b) alteração do Artigo 21 para mudança na forma de representação da Companhia; e (c) consolidar o Estatuto Social da Companhia para refletir as deliberações acima.

4. DELIBERAÇÕES: Instalada a AGE após examinarem e discutirem as matérias constantes na ordem do dia, por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer ressalvas e/ou restrições, os acionistas da Companhia deliberaram e aprovaram o quanto segue:

Com relação ao item (a) da ordem do dia: foi aprovada a alteração do Artigo 2º do Estatuto Social para atualização dos conjuntos da sede do endereço da Companhia, passando o referido artigo vigor da seguinte forma:

"Artigo 2 - A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior."





JUCESP
20 01 23

Com relação ao item (b) da ordem do dia: foi aprovada a alteração do Artigo 21 do Estatuto Social para alteração da forma de representação da Companhia, passando o referido artigo vigor da seguinte forma:

“Artigo 21. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

- (a) individualmente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização;
- (b) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) diretores da Companhia;
- (c) conjuntamente por 01 (um) diretor em conjunto com 01 (um) procurador.
- (d) individualmente por um procurador, com poderes específicos para a representação dessa maneira, outorgados exclusivamente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização, através de Procuração Pública.

Com relação ao item (c) da ordem do dia: foi aprovado a reforma e consolidação do Estatuto Social na forma prevista no “Anexo A” da presente ata, de modo a contemplar a alterações indicadas nos itens (a) e (b) acima.

5. ENCERRAMENTO: Foi autorizado ainda pelos presentes a publicação dessa ata nos jornais obrigatórios na forma de extrato, sem a publicidade dos Anexos. Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, os Acionistas aprovaram a lavratura da presente ata em forma sumária que foi lida e assinada por todos.



São Paulo, 09 de janeiro de 2023.



Arley Custódio Fonseca
Presidente da Mesa

Fabiana Ferreira Santos
Secretária

Acionistas Presentes:

TRUE ONE PARTICIPAÇÕES S.A.

CADÊNCIA PARTICIPAÇÕES LTDA.





TRUE
20 01 23

ANEXO A

ESTATUTO SOCIAL

DA TRUE SECURITIZADORA S.A

CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

Artigo 1º. A TRUE SECURITIZADORA S.A. é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterações posteriores (“Lei n. 6.404/76”) e pela Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução 60”).

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social:

(i) aquisição e securitização de quaisquer direitos creditório originados por pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos ou outras pessoas, de quaisquer segmentos e atividades empresariais, inclusive do agronegócio, imobiliárias, créditos financeiros, mercantis, industriais, energia, infraestrutura, prestação de serviços, dentre outros, assim como quaisquer títulos e valores mobiliários, incluindo ativos com variação cambial, representativos de tais direitos creditórios ou lastreadas em tais direitos creditórios, direta ou indiretamente (“Créditos”)

(ii) a emissão e colocação privada ou junto ao mercado financeiro e de capitais, de qualquer título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, respeitado os trâmites da legislação aplicável, tais como, mas não se limitando, Debêntures, Notas Comerciais, títulos de crédito em geral, Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”), Certificados de Recebíveis (“CR”), ou de outros títulos e valores mobiliários representativos de operações de securitização, inclusive ativos digitais e/ou tokenizados no mercado local ou exterior;





TRUE SP
20 01 20

- (iii) a realização de negócios e prestação de serviços relacionado as operações e securitização e créditos supracitados;
- (iv) a gestão e administração dos Créditos, sendo permitida a contratação de terceiros para a apresentação dos serviços de gestão, administração e cobrança dos Créditos, incluindo poderes para conceder descontos, prorrogar vencimentos ou mudar características dos Créditos;
- (v) A aquisição e alienação de títulos representativos ou lastreados em Créditos;
- (vi) A emissão, recompra, revenda ou resgate dos valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiros e de capitais, com lastro nos Créditos;
- (vii) A prestação de serviços incluindo, mas não se limitando: (a) a estruturação de operações de securitização dos Créditos; (b) digitação, registro, colocação, no mercado financeiro e de capitais, primário e secundário, bem como a administração e recuperação dos Créditos;
- (viii) a realização de operações de hedge e outros nos mercados derivativos visando cobertura de risco na sua carteira de créditos;
- (ix) a prestação de garantias para os títulos e valores mobiliários por ele emitidos;
- (x) emissão de dívidas, tais como, mas não se limitando, a debêntures, notas comerciais;
- (xi) a participação em outras sociedades.

Parágrafo Único. A realização do objeto social, quando envolver colocação em países estrangeiros, deverá obedecer às leis vigentes e do país em que forem colocados.

CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 4º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 (quatrocentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.





TRUE
20 01 20

Artigo 5º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de acionistas.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 6º. As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social.

Artigo 7º. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário.

Artigo 8º. As Assembleias Gerais de acionistas serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão instaladas e presididas pelo Presidente do Conselho de Administração, por outro membro do conselho ou por qualquer Diretor da Companhia presente. Caberá ao presidente da assembleia geral escolher o secretário da mesa, o qual poderá ou não ser acionista da Companhia.

Artigo 9º. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Parágrafo Único. Exceto quando houver quórum maior de aprovação, as deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pela maioria dos votos conferidos pelas ações com direito a voto dos acionistas presentes, não se computando os votos em branco.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 10. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria.

Parágrafo 1º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados em livro próprio e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso. Os administradores estão dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.





00000000
20 01 23

Parágrafo 2º. A remuneração dos administradores será fixada pela Assembleia Geral no montante global ou individual, incluindo benefícios de qualquer natureza e verbas de representação. Quando aprovado um montante global, caberá ao Conselho de Administração a sua distribuição.

SEÇÃO I

Conselho de Administração

Artigo 11. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice-presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Artigo 12. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, e extraordinariamente, sempre que necessário.

Parágrafo 1º. As convocações serão realizadas por um secretário, a pedido do Presidente ou Vice-Presidente do Conselho de Administração, mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico ou telegrama, com o local, data e horário, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso.

Parágrafo 2º. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 02 (dois) dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência à reunião.

Parágrafo 3º. Independentemente das formalidades de convocação, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 4º. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, ou correio eletrônico logo após o término da





00000000
20 01 20

reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Artigo 13. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes.

Parágrafo Único. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 14. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;
- (c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;
- (d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;
- (e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (f) escolher e destituir os auditores independentes;
- (g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;
- (h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia;
- (i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;
- (j) aprovar a emissão de debêntures oriundas de operações de securitização, bem como outros títulos de securitização que por lei específica exijam um ato societário específico;
- (k) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

SEÇÃO II Diretoria

Artigo 15. A Diretoria será composta por, no mínimo 01 (um) e, no máximo, 07 (sete) membros, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, para um mandato de 03





TRU
E S
E C
U
R
I
Z
A
D
O
R
A

(três) anos, permitida a reeleição, sendo 01 (um) Diretor Presidente; 01 (um) Diretor de Securitização; 01 (um) Diretor de Distribuição; 01 (um) Diretor de Compliance; 01 (um) Diretor de Estruturação; 01 (um) Diretor de Operação e 01 (um) Diretor Comercial. Os cargos de Diretor Presidente e de Diretor de securitização poderão ser cumulados por um único diretor.

Parágrafo Único. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Artigo 16. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e demais modalidade de recebíveis legalmente autorizados pela Companhia ou pela Comissão de Valores Mobiliários, com a constituição de patrimônio separado.

Artigo 17. Compete ao Diretor Presidente e ao Diretor de Securitização da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
- (b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e
- (c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas.

Parágrafo Único - Compete especificamente ao Diretor Presidente:

- (a) fornecer ao Conselho de Administração os documentos e informações necessários para sua tomada de decisão;
- (b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores;
- (c) convocar e presidir as reuniões de diretoria;
- (d) substituir o Diretor de Securitização, em suas ausências e impedimentos.



SUCESP
20 01 23

Artigo 18. Compete ao Diretor Securitização:

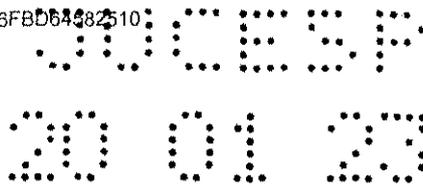
- (a) representar a Companhia perante a CVM e as instituições participantes do mercado financeiro e de capitais;
- (b) cumprir com as leis e normas regulamentares aplicáveis à Companhia relacionadas ao mercado financeiro e de capitais;
- (c) exercer a figura do diretor responsável pelas atividades de securitização, prestando as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários;
- (d) administrar a política de relacionamento com investidores; e
- (e) prestar informações aos investidores, à CVM e à bolsa de valores ou mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia estejam admitidos à negociação.

Artigo 19. Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com os atuais e novos investidores, ofertando e negociando os títulos de securitização demais recebíveis autorizados de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia;
- (b) cumprir com as todas as normas de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, de prestação de informações sobre os produtos, serviços e operações e riscos envolvidos com relação a cada investimento a ser realizado;
- (c) cumprir com todas as normas de prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento ao terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa;
- (d) cumprir com todas as obrigações, normas e procedimentos da CVM sobre a intermediação de operações realizadas com valores mobiliários, incluindo normas de: (i) cadastro de clientes, (ii) conduta, (iii) pagamento e recebimento de valores; e
- (e) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos valores mobiliários.

Artigo 19-A – Compete ao Diretor de Compliance da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) a responsabilidade pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos previstos na Resolução CVM 60;
- (b) implementar políticas e procedimentos de controles internos e compliance;
- (c) assegurar e fiscalizar o atendimento às normas, políticas e regulamentações vigentes e aos padrões ético e profissional;



- (d) fiscalizar e garantir o cumprimento das normas de prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento ao terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa;
1. (e) realizar treinamentos e monitoramentos das atividades da Companhia.

Artigo 19-B – Compete ao Diretor de Estruturação da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) propor e implementar a estrutura e o modelo dos títulos de securitização e demais recebíveis autorizados de emissão da Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições;
- (b) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para as emissões da Companhia;
- (c) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões da Companhia, das auditorias a serem realizadas, quando aplicável;
- (d) praticar os demais atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários;
- (e) acompanhar os títulos de securitização emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e
- (f) realizar as demais atividades a ele estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente.

Artigo 19-C – Compete ao Diretor de Operação da Companhia, entre outras atividades:

- (a) elaborar planejamento estratégico operacional e financeiro, seguindo as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente;
- (b) monitorar e direcionar as operações financeiras com foco no resultado da Companhia;
- (c) administrar o patrimônio separado de cada uma dos títulos de securitização e demais recebíveis autorizados até o seu vencimento;
- (d) realizar as demais atividades a ele estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente.

Artigo 19-D – Compete ao Diretor Comercial da Companhia, entre outras atividades:

- (a) elaborar planejamento estratégico comercial, seguindo as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente;
- (b) monitorar e direcionar as atividades comerciais da Companhia, implementando as ações necessárias ao desenvolvimento estratégico comercial;



TRUE SP
20 01 20

- (c) avaliar o desenvolvimento das atividades comerciais, bem como potenciais novos negócios para atender ao plano estratégico e de desenvolvimento da Companhia;
- (d) realizar as demais atividades a eles estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente.

Artigo 20. Compete aos demais Diretores sem designação específica, dar o suporte ao Diretor Presidente, ao Diretor de Securitização, ao Diretor de Distribuição e ao Diretor de Compliance, bem como exercer a administração do dia-a-dia da Companhia.

Artigo 21. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

- (a) individualmente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização;
- (b) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) diretores da Companhia;
- (c) conjuntamente por 01 (um) diretor em conjunto com 01 (um) procurador.
- (d) individualmente por um procurador, com poderes específicos para a representação dessa maneira, outorgados exclusivamente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização, através de Procuração Pública.

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas (i) pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização, individualmente, ou (ii) por dois diretores em conjunto, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Parágrafo 2º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Parágrafo 3º. As emissões de CRA's, CRI's, demais modalidades de Certificados de Recebíveis ou de outros títulos de securitização admitidos legalmente ou pela Comissão de Valores Mobiliários, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima, ressalvada a necessidade de aprovação societária para emissão de debêntures, conforme





TRUE SP
20 01 20

exigido pela Lei 6.404/76 ou outro título conforme venha a ser exigido por legislação específica.

Artigo 22. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 23. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 24. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto.

Artigo 25. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, permitida a reeleição.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 26. O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 1º. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado do exercício, nos termos do art. 202 da Lei 6.404/76.





DOCSIG
20 01 20

Parágrafo 2º. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 3º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou intercalares, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo 4º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 27. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários.

CAPÍTULO VIII FORO

Artigo 28. Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.

*_*_*_*_*

JUCESP
20 01 23

DocuSign

Certificado de conclusão

ID de envelope: 968B617EF715470190A46FBD64582510

Assunto: AGE True Sec | Endereço e Representação

Envelope de origem:

Página do documento: 13

Certificar páginas: 2

Assinatura guiada: Ativada

Selo do ID do envelope: Ativada

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 2

Iniciais: 0

Estado: Concluído

Autor do envelope:

Joao Vitor Leopoldino

Av. Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conj. 12, Vila

Nova Conceição

São Paulo, Sao Paulo 04506-000

joao.leopoldino@truesecuritizedora.com.br

Endereço IP: 34.73.188.163

Controlo de registos

Estado: Original

09/01/2023 14:57:02

Titular: Joao Vitor Leopoldino

joao.leopoldino@truesecuritizedora.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

ARLEY CUSTODIO FONSECA

arley.fonseca@truesecuritizedora.com.br

Diretor

True Securitizadora S.A.

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5

Signatário CPF: 30714058807

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicas:

Não disponível através do DocuSign

Fabiana Ferreira Santos

fabiana.ferreira@truesecuritizedora.com.br

Advogada

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Assinatura do signatário: AC OAB G3

Signatário CPF: 33809082821

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicas:

Não disponível através do DocuSign

Assinatura

ARLEY CUSTADIO FONSECA

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 191.209.53.62

Carimbo de data/hora

Enviado: 09/01/2023 14:58:14

Visualizado: 09/01/2023 15:14:58

Assinado: 09/01/2023 15:15:24

Fabiana Ferreira Santos

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 177.181.7.85

Enviado: 09/01/2023 14:58:14

Reenviado: 09/01/2023 16:17:38

Reenviado: 09/01/2023 17:39:33

Reenviado: 10/01/2023 13:58:00

Visualizado: 10/01/2023 17:17:34

Assinado: 10/01/2023 17:17:56

Eventos de signatário presencial

Assinatura

Eventos de entrega do editor

Estado

Eventos de entrega do agente

Estado

Evento de entrega do intermediário

Estado

Eventos de entrega certificada

Estado

Eventos de cópia

Estado

Eventos relacionados com a testemunha

Assinatura

Carimbo de data/hora

Eventos de notário

Eventos de resumo de envelope

- Envelope enviado
- Entrega certificada
- Processo de assinatura concluído
- Concluído

Eventos de pagamento

Assinatura
Estado
Com hash/criptado
Segurança verificada
Segurança verificada
Segurança verificada

Carimbo de data/hora

Carimbo de data/hora

- 09/01/2023 14:58:14
- 10/01/2023 17:17:34
- 10/01/2023 17:17:56
- 10/01/2023 17:17:59

Carimbo de data/hora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA, REALIZADA EM
30 DE SETEMBRO DE 2022

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
19 10 22



JUCESP PROTOCOLO
2.382.945/22-9



TRUE SECURITIZADORA S.A
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00
NIRE 35.300.444.957

**ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA
REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2022**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 30 de setembro de 2022, às 11:00 horas, na sede da Companhia localizada na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, sede da **TRUE SECURITIZADORA S.A** ("Companhia").
- 2. CONVOCAÇÃO E QUORUM:** Dispensada pelos presentes a realização de convocação considerando a presença da totalidade dos diretores eleitos da Companhia.
- 3. MESA:** Presidente: Arley Custódio Fonseca Sr. Secretário: Rodrigo Vinicius dos Santos
- 4. ORDEM DO DIA:** (a) Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Certificados de Recebíveis ("CR") até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (c) Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (d) Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Debentures, Notas Comerciais e/ou demais títulos e valores mobiliários ("Valores Mobiliários") até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries e (e) aprovar a dispensa de aprovação societária específica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CR, CRI, CRA e Valores Mobiliários, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a), (b), (c) e (d) desta ordem do dia.

TEXT_SP - 13336473v2 12261.11 1

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Henrique Botani, Arley Custodio Fonseca e Rodrigo Vinicius Dos Santos. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8C9D-4E8A-D9F4-6F0B.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Henrique Botani, Arley Custodio Fonseca e Rodrigo Vinicius Dos Santos. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8C9D-4E8A-D9F4-6F0B.

JUCESP
19 10 22

5. DELIBERAÇÕES: O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, foram APROVADOS, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 16 do Estatuto Social da Companhia, sem quaisquer restrições ou ressalvas: (a) autorização de emissões, em uma ou mais séries, a emissão de Certificados de Recebíveis (“CR”) até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) autorização, em uma ou mais séries, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (c) autorização, em uma ou mais séries, a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”) até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (d) autorização, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Debentures, Notas Comerciais e/ou demais títulos e valores mobiliários (“Valores Mobiliários”) até o montante global de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; e (e) aprovam a dispensa de aprovação societária específica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CR, CRI, CRA e Valores Mobiliários, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a), (b), (c) e (d) desta ordem do dia.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a sessão foi suspensa para lavratura da presente ata, que foi lida, aprovada e assinada por todos, dela se tirando cópias autênticas para os fins legais. Mesa: Fernando Cesar Brasileiro (Presidente); Rodrigo Henrique Botani (Secretário).

São Paulo, 30 de setembro de 2022.

RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Presidente da Mesa

RODRIGO VINICIUS DOS SANTOS
Secretário

ARLEY CUSTÓDIO FONSECA
Diretor Presidente



TEXT_SP - 13336473v2 12261.11 2

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Henrique Botani, Arley Custódio Fonseca e Rodrigo Vinicius Dos Santos. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com>.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Henrique Botani, Arley Custódio Fonseca e Rodrigo Vinicius Dos Santos. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8C9D-4E6A-D9F4-6F0B.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/8C9D-4E8A-D9F4-6F0B> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 8C9D-4E8A-D9F4-6F0B



Hash do Documento

4FFB827B5AB898C980D3FE8027B9466947367C782FCBB377BDD7BB48ED47100A

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 10/10/2022 é(são) :

- Rodrigo Henrique Botani - 224.171.888-21 em 10/10/2022 13:46
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Arley Custodio Fonseca - 307.140.588-07 em 03/10/2022 12:55
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Rodrigo Vinicius Dos Santos - 320.119.888-96 em 03/10/2022
11:51 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA,
REALIZADA EM 09 DE NOVEMBRO DE 2023

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COGNA EDUCAÇÃO S.A.
CNPJ/MF nº 02.800.026/0001-40
NIRE 31.300.025.187
Companhia Aberta

**ATA DA 221ª REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 09 DE NOVEMBRO DE 2023**

Data, Hora e Local: Em 09 de novembro de 2023, às 14:00 horas, na sede social da **COGNA EDUCAÇÃO S.A.** ("Companhia"), localizada na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Guajajaras, nº 591, 4º Andar, Sala 01, Bairro Lourdes, CEP 30.180-101.

Convocação e Presença: Convocação prévia enviada aos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do art. 16, §1º do Estatuto Social. Parte dos membros do Conselho de Administração participaram da reunião remotamente, na forma do artigo 17, § 1º, do Estatuto Social

Mesa: Presidente: Frederico da Cunha Villa; Secretário: Leonardo Augusto Leão Lara.

Ordem do Dia: Deliberar sobre as seguintes matérias **(I)** a realização da 11ª (décima primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, da Companhia, no valor total de, inicialmente, R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), observado que tal valor inicial poderá ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido) ("**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), nos termos do artigo 59, § 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"), objeto de colocação privada, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (três) Séries, da 11ª (Décima Primeira) Emissão da Cogna Educação S.A.*" a ser celebrado entre a Companhia e a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 663, com sede na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-905, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de titular das Debêntures ("**Securitizadora**" ou "**Debenturista**" e "**Escritura de Emissão de Debêntures**", respectivamente); **(II)** a participação da Companhia, na qualidade de devedora, em operação de securitização dos créditos imobiliários da 242ª (ducentésima quadragésima segunda) emissão, em até 3 (três) séries, da Securitizadora ("**CRI**") que serão emitidos com lastro nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures e ofertados publicamente no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada

("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") e nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários 242ª (Ducentésima Quadragésima Segunda) Emissão, em até 3 (três) Séries, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cogna Educação S.A.", a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI (conforme definidos na Escritura de Emissão) ("**Agente Fiduciário dos CRI**", "**Termo de Securitização**" e "**Oferta**", respectivamente); **(III)** a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos necessários à emissão das Debêntures e dos CRI e à realização da Oferta, bem como de eventuais aditamentos que se façam necessários, incluindo, mas não se limitando, aos seguintes contratos: **(a)** a Escritura de Emissão de Debêntures, bem como eventuais aditamentos que se façam necessários; **(b)** o aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures), de Assembleia Especial de Investidores (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures) e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Companhia e/ou pela Securitizadora ("**Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures**"); **(c)** o "*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 242ª (Ducentésima Quadragésima Segunda) Emissão, em até 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cogna Educação S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora e determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários responsáveis pela distribuição dos CRI ("**Coordenadores**" e "**Contrato de Distribuição**", respectivamente), bem como eventuais aditamentos que se façam necessários; e **(d)** o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados dos Recebíveis Imobiliários da 242ª (ducentésima quadragésima segunda) Emissão, em até 3 (três) Séries, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cogna Educação S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, e o Agente Fiduciário dos CRI ("**Termo de Securitização**" e, em conjunto com a Escritura de Emissão de Debêntures, Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e o Contrato de Distribuição, "**Documentos da Operação**"), bem como eventuais aditamentos que se façam necessários; **(IV)** autorização expressa para que a Diretoria e os demais representantes legais da Companhia pratiquem todos e quaisquer atos, negociem as condições finais, tomem todas e quaisquer providências e adotem todas as medidas necessárias à: **(a)** formalização, efetivação e administração das deliberações desta ata para a emissão das Debêntures, dos CRI e realização da Emissão, da emissão dos CRI e da Oferta, bem como a assinatura de todos e quaisquer instrumentos relacionados à Emissão, à emissão dos CRI e à Oferta, incluindo, mas não se limitando aos Documentos da

Operação; **(b)** formalização e efetivação da contratação dos Coordenadores, dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão, da emissão dos CRI e da Oferta, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, a Securitizadora, o agente de liquidação das Debêntures, o banco liquidante dos CRI, o escriturador dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI, a instituição custodiante, o auditor independente, entre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações, bem como fixar-lhes honorários, conforme aplicável; **(c)** obtenção dos registros inerentes à Emissão, à emissão dos CRI a Oferta e às Debêntures, conforme aplicável, junto à órgãos governamentais, entidades públicas ou privadas; e **(d)** autorização para a publicação desta ata na forma prevista no artigo 130, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações; e **(v)** ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria e demais representantes legais da Companhia com relação às matérias acima.

Deliberações: Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, deliberaram o quanto se segue:

(I) Aprovar a Emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da Escritura de Emissão:

- (a)** Número da Emissão: A Emissão constitui a 11ª (décima primeira) emissão de debêntures da Companhia;
- (b)** Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo. O montante total a ser alocado nas Debêntures 1ª Série (conforme abaixo definida), nas Debêntures 2ª Série (conforme abaixo definida) e nas Debêntures 3ª Série (conforme abaixo definida) será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), respeitada a quantidade total de Debêntures prevista no item (d) abaixo;
- (c)** Número de Séries: A Emissão de Debêntures será realizada em até 3 (três) séries, sendo, **(i)** as Debêntures emitidas no âmbito da 1ª (primeira) série, cujos Créditos Imobiliários 1ª Série (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), servirão como lastro dos CRI 1ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) doravante denominadas "**Debêntures 1ª Série**"; **(ii)** as Debêntures emitidas no âmbito da 2ª (segunda) série, cujos Créditos Imobiliários 2ª Série (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), servirão como lastro dos CRI 2ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) doravante denominadas "**Debêntures 2ª Série**"; e **(iii)** as

Debêntures emitidas no âmbito da 3ª (terceira) série, cujos Créditos Imobiliários 3ª Série (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), servirão como lastro dos CRI 3ª Série (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures) doravante denominadas "**Debêntures 3ª Série**", no sistema de vasos comunicantes ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"), de modo que a quantidade de séries das Debêntures a serem emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada nas outras séries, respeitada a quantidade total de Debêntures prevista no item (d) abaixo, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão. As Debêntures serão alocadas entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding*, não havendo montante mínimo para alocação em determinada série. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures a ser celebrado anteriormente à Primeira Data Integralização (conforme abaixo definido), observadas as formalidades previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de aprovação prévia do Debenturista, reunido em Assembleia Geral de Debenturista, ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Companhia, observado o disposto no item **(q)** abaixo;

- (d)** Destinação dos Recursos: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, do resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão das Debêntures serão destinados diretamente pela Companhia e/ou através de suas subsidiárias, desde que sejam sociedades controladas da Companhia, em que aplicar recursos obtidos com a emissão de Debêntures ("**Subsidiárias**"), em sua integralidade **(i)** até a data de vencimento final dos CRI 3º Série, a ser definida no Termo de Securitização; ou **(ii)** até que a Companhia 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 Companhia e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a data de vencimento final dos CRI 3ª Série, a ser definida no Termo de Securitização, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, exclusivamente para o (a) pagamento de gastos, custos e dessas ainda não incorridos pela Companhia diretamente ou pelas Subsidiárias ("**Destinação Futura**"), diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou

reforma, bem como pagamento de aluguéis, de unidades de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures (“**Empreendimentos Destinação**”); e (b) reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos pela Companhia diretamente ou pelas Subsidiárias ou controladas, anteriormente à emissão das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta dos CRI (“**Reembolso**”), diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma, bem como pagamento de aluguéis, de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos na Tabela 2 do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Empreendimentos Reembolso**” e, quando e 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 na Tabela 3 do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, e o Cronograma Indicativo (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) da destinação dos recursos previstos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Destinação dos Recursos**”);

- (e) Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será a data a ser definida na Escritura de Emissão de Debêntures (“**Data de Emissão**”);
- (f) Data de Início da Rentabilidade: Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade de cada série será a Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) de cada série;
- (g) Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*”;
- (h) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Companhia;
- (i) Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência;
- (j) Prazos e Datas de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures (i) o prazo de vencimento das Debêntures 1ª Série será de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data prevista na Escritura de Emissão de Debêntures (“**Data de Vencimento das**

Debêntures 1ª Série”); (ii) o prazo de vencimento das Debêntures 2ª Série será de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data prevista na Escritura de Emissão de Debêntures (“**Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série**”); e **(iii)** o prazo de vencimento das Debêntures 3ª Série será de 2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data prevista na Escritura de Emissão de Debêntures (“**Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série**” e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série e a Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série, “**Data de Vencimento das Debêntures**”);

- (k)** Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“**Valor Nominal Unitário**”);
- (l)** Quantidade de Debêntures: Serão emitidas inicialmente 625.000 (seiscentas e vinte e cinco mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, desde que observado o Montante Mínimo;
- (m)** Montante Mínimo: Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 625.000 (seiscentas e vinte e cinco mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Contrato de Distribuição), no âmbito dos CRI), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Debêntures, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Companhia ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI ou de Debenturista, observada a quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, correspondente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização (“**Montante Mínimo**”);
- (n)** Prazo de Subscrição: Respeitado o atendimento dos requisitos dispostos na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a Data de Integralização;
- (o)** Preço de Subscrição e Forma de Integralização: As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura, pelo Debenturista, do boletim de subscrição das Debêntures, constante no Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Boletim de Subscrição das Debêntures**”), respeitada as seguintes retenções

(a) o montante referente às Despesas Iniciais; (b) o Montante Mínimo do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização); e (c) eventual ágio e deságio na integralização dos CRI. Desde que observado o atendimento de todas as condições previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures, as Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na data de integralização dos CRI ("**Data de Integralização**"), pelo seu Valor Nominal Unitário, na Primeira Data de Integralização de cada respectiva série. Caso ocorra integralização das Debêntures após a Primeira Data de Integralização, o preço de subscrição das Debêntures será o seu Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, ou o seu Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures 3ª Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização da respectiva série até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Subscrição**"). Para os fins da Escritura de Emissão de Debêntures, considera-se "**Primeira Data de Integralização**" a data em que ocorrerá a primeira integralização de cada uma das séries das Debêntures, que necessariamente corresponderá à primeira data de integralização dos CRI 1ª Série, CRI 2ª Série ou CRI 3ª Série. A integralização das Debêntures será realizada pela Securitizadora, após a integralização dos CRI, caso essa ocorra até às 16:00 horas (inclusive). Na hipótese de a integralização dos CRI ocorrer após as 16:00 horas, a integralização das Debêntures será realizada no Dia Útil (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) imediatamente subsequente. As Debêntures de cada uma das séries poderão ser colocadas com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI (e, conseqüentemente, à totalidade das Debêntures) de cada uma das séries em cada Data de Integralização, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição. O preço da oferta pública dos CRI será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI (e, conseqüentemente, das Debêntures) da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160;

- (p) **Colocação:** As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, e ao registro perante a ANBIMA;
- (q) **Negociação:** As Debêntures não serão registradas ou depositadas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas por meio do registro da transferência

no “*Livro de Transferência de Debêntures Nominativas*” e atualização do “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*”;

- (r) Desmembramento: Não será admitido o desmembramento, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações;
- (s) Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento: No âmbito da oferta pública dos CRI, será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, com recebimento de reservas durante o período de reservas previsto no prospecto, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: **(i)** a taxa final da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da remuneração das Debêntures; **(ii)** o número de séries de CRI, e, conseqüentemente, o número de séries de Debêntures, que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; **(iii)** o volume final da Emissão dos CRI e, conseqüentemente, o volume final da emissão das Debêntures; e **(iv)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da Emissão e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes (“**Procedimento de Bookbuilding**”). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures, anteriormente à Primeira Data de Integralização e sem necessidade de nova aprovação societária pela Companhia, de realização de Assembleia Geral de Debenturistas ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, observadas as formalidades previstas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (t) Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série e o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série não serão atualizados monetariamente. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento (“**Atualização Monetária**”), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures 3ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série**”). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula disposta na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (u) Remuneração das Debêntures 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª 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* (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 do item (s) acima e, em qualquer caso, limitada ao máximo de 1,55% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração das Debêntures 1ª Série**”). A sobretaxa (*spread*) que remunerará as Debêntures 1ª Série, definida nos termos acima descritos, será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures. A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente subsequente, observado que no Primeiro Período de Capitalização das Debêntures 1ª Série deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada de acordo com fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

- (v) Remuneração das Debêntures 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual, limitado à maior taxa entre: (i) à respectiva Taxa DI, conforme as Taxas Referenciais BM&BOVESPA relativa à ‘DI x Pré’, 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada na cotação indicativa do dia anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela B3 em sua página na internet¹, com vencimento em 1º de julho de 2027, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) limitado a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ou (ii) 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração das Debêntures 2ª Série**”), desde a primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.;

¹ https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

- (w) Remuneração das Debêntures 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: (i) 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (ii) 6,65% (seis inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures 3ª Série**" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures 1ª Série e a Remuneração das Debêntures 2ª Série, "**Remuneração das Debêntures**"). A Remuneração das Debêntures 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração Debêntures 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), observado que no primeiro Período de Capitalização das Debêntures 3ª Série deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis, observada a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (x) Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de eventual resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga, conforme datas a serem previstas em tabela da Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma dessas datas, uma "**Data de Pagamento da Remuneração**");
- (y) Amortização do Valor Nomina Unitário das Debêntures 1ª Série: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 1ª Série ou de eventual resgate antecipado das Debêntures 1ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas consecutivas, no 4º (quarto) e no 5º (quinto) anos, inclusive, contado da Data de Emissão, de acordo com as datas indicadas na Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma, uma "**Data de Amortização das Debêntures 1ª Série**");
- (z) Amortização do Valor Nomina Unitário das Debêntures 2ª Série: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 2ª Série ou de eventual resgate antecipado das Debêntures 2ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série será

amortizado em 2 (duas) parcelas consecutivas, no 4º (quarto) e no 5º (quinto) anos, inclusive, contado da Data de Emissão, de acordo com as datas indicadas na Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma, uma "**Data de Amortização das Debêntures 2ª Série**");

- (aa) Amortização do Valor Nomina Unitário das Debêntures 3ª Série: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 3ª Série ou de eventual resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série será amortizado em 3 (três) parcelas consecutivas, no 5º (quinto), 6º (sexto) e no 7º (décimo) anos, inclusive, contado da Data de Emissão, de acordo com as datas indicadas na Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma, uma "**Data de Amortização das Debêntures 3ª Série**" e, em conjunto com Data de Amortização das Debêntures 1ª Série e Data de Amortização das Debêntures 2ª Série, a "**Data de Amortização**");
- (bb) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, serão realizados pela Companhia, mediante crédito na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) relativo aos CRI;
- (cc) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Companhia, de qualquer quantia devida ao Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Companhia ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) à Atualização Monetária, conforme aplicável, à respectiva Remuneração, 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**");
- (dd) Direito de Preferência: Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas ou controladores diretos ou indiretos da Companhia;
- (ee) Repactuação Programada: As Debêntures não serão objeto de repactuação programada;
- (ff) Resgate Antecipado Facultativo Total : A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir de (i) 15 de dezembro de 2025 (inclusive), em relação às Debêntures 1ª Série e às Debêntures 2ª Série; e (ii) 15 de dezembro de 2026 (inclusive) em relação às Debêntures 3ª Série, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures 2ª Série, das Debêntures 2ª Série e/ou das

Debêntures 3ª Série (“**Resgate Antecipado Facultativo Total**”), observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

- (gg)** Resgate Antecipado Total Tributos: A Companhia poderá, independentemente da vontade do Debenturista, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de tributos de responsabilidade da Companhia, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures de todas séries, em conjunto, ou de uma ou duas determinadas séries, individualmente ou em conjunto (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial de uma série), com o consequente cancelamento de tais Debêntures (“**Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos**”);
- (hh)** Oferta de Resgate Antecipado Total: A qualquer momento a partir da Data de Emissão e sem a necessidade de adesão de percentual mínimo das Debêntures em Circulação, a Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, oferta de resgate antecipado total das Debêntures, endereçada à totalidade dos titulares das Debêntures, de acordo com os termos da presente Escritura de Emissão de Debêntures e da legislação aplicável, incluindo, mas sem limitação, a Lei das Sociedades por Ações (“**Oferta de Resgate Antecipado Total**”), observado que, caso a Oferta de Resgate Antecipado Total seja realizada pela Emissora, o Debenturista deverá necessariamente realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI nos mesmos termos e condições que todos os eventuais custos e despesas necessários para a efetiva realização da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures pela Companhia e, conseqüentemente, da oferta de resgate antecipado total dos CRI pela Securitizadora, conforme aplicáveis, serão arcados diretamente, e de forma antecipada, pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização;
- (ii)** Amortização Extraordinária Facultativa: A Companhia não poderá realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures;
- (jj)** Aquisição Facultativa: A Companhia não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures;
- (kk)** Resgate Antecipado Facultativo Parcial: Não será permitido o resgate antecipado facultativo parcial de determinada série das Debêntures;
- (II)** Hipóteses de Vencimento Antecipado: o Debenturista deverá considerar antecipada e automaticamente vencidas todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário, do saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de

Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios e despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia 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 hipóteses a serem previstas na Escritura de Emissão de Debêntures; e

(mm) Demais Condições: todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão e/ou às Debêntures serão tratadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

(II) Aprovar a participação da Companhia, na qualidade de devedora, em operação de securitização dos CRI que serão emitidos com lastro nas Debêntures, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM 60 e do Termo de Securitização.

(III) Aprovar a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos necessários à emissão das Debêntures e dos CRI e à realização da Oferta, bem como de eventuais aditamentos que se façam necessários, incluindo, mas não se limitando, aos seguintes instrumentos: **(a)** a Escritura de Emissão de Debêntures, bem como eventuais aditamentos que se façam necessários; **(b)** o Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de realização de assembleia geral de Debenturistas, de assembleia geral de titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Companhia e/ou pela Securitizadora; e **(c)** o Contrato de Distribuição, bem como eventuais aditamentos que se façam necessários.

(IV) Autorizar expressamente a Diretoria e os demais representantes legais da Companhia a praticar todos e quaisquer atos, negociar as condições finais e tomar todas e quaisquer providências e adotar todas as medidas necessárias à: **(a)** formalização, efetivação e administração das deliberações desta ata para a emissão das Debêntures, dos CRI e realização da Emissão, da emissão dos CRI e da Oferta, bem como a assinatura de todos e quaisquer instrumentos relacionados à Emissão, à emissão dos CRI e à Oferta, incluindo, mas não se limitando aos Documentos da Operação; **(b)** formalização e efetivação da contratação dos Coordenadores, na qualidade de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão, da emissão dos CRI e da Oferta, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, a Securitizadora, o banco liquidante dos CRI, o escriturador dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI, a instituição custodiante, auditor independente do patrimônio separado, entre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações, bem como fixar-lhes honorários, conforme aplicável; **(c)** obtenção dos registros inerentes à Emissão, à emissão dos CRI à Oferta e às Debêntures, conforme aplicável, junto

à órgãos governamentais, entidades públicas ou privadas; e **(d)** autorização para a publicação desta ata na forma prevista no artigo 130, § 2º da Lei das Sociedades por Ações.

(v) Ratificar todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia ou por seus procuradores, para a consecução da Emissão e/ou da Oferta.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi lavrada e lida a presente ata que, achada conforme e unanimemente aprovada, foi assinada por todos os presentes. Belo Horizonte, 09 de novembro de 2023. Mesa: Presidente – Frederico da Cunha Villa; Secretário – Leonardo Augusto Leão Lara. Membros do Conselho de Administração presentes: Juliana Rozenbaum Munemori, Nicolau Ferreira Chacur, Rodrigo Calvo Galindo, Walfrido Silvino dos Mares Guia Neto e Ângela Regina Rodrigues de Paula Freitas.

Belo Horizonte, 09 de novembro de 2023.

CONFERE COM ORIGINAL LAVRADO EM LIVRO PRÓPRIO

DocuSigned by:
Frederico da Cunha Villa
Assinado por: FREDERICO DA CUNHA VILLA:02934352781
CPF: 02934352781
Data/Hora da Assinatura: 09/11/2023 | 16:59:43 BRT
F88EAB2A137842B8A6F559B8040EDBCB
Frederico da Cunha Villa
Presidente

DocuSigned by:
Leonardo Augusto Leão Lara
Assinado por: LEONARDO AUGUSTO LEAO LARA:00477059651
CPF: 00477059651
Data/Hora da Assinatura: 09/11/2023 | 16:50:27 BRT
69EF6C585AC740F5AC1885F0145F07BC
Leonardo Augusto Leão Lara
Secretário

Assina o documento de forma digital.
Frederico da Cunha Villa e Leonardo Augusto Leão Lara.
Diretores.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: F04FEB631A684CB7B86C6DF00C12C354

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI Cogna 160 - Reunião do Conselho de Administração_v.final.docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 14

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Leticia Rogick

Assinatura guiada: Ativado

R IGUATEMI, 151 - ANDAR 11 12 13 14 22 CONJ

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

82 DO 8 ANDAR - ITAIM BIBI

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Sao Paulo, SP 01451-011

leticia.rogick@lefosse.com

Endereço IP: 179.98.220.74

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Leticia Rogick

Local: DocuSign

09/11/2023 16:40:09

leticia.rogick@lefosse.com

Eventos do signatário

Frederico da Cunha Villa

clara.m.vasconcelos@cogna.com.br

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

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 02934352781

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 06/08/2021 16:46:57

ID: 647cc782-7d49-4054-a542-05ed67494dbc

Leonardo Augusto Leão Lara

fabios@cogna.com.br

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

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5

CPF do signatário: 00477059651

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 29/06/2022 23:50:50

ID: cc2f6ef2-3e4d-456f-84e6-0f44e8277314

Assinatura

DocuSigned by:



F88EAB2A137642B...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 186.204.229.87

Registro de hora e data

Enviado: 09/11/2023 16:43:08

Visualizado: 09/11/2023 16:49:05

Assinado: 09/11/2023 16:59:47

DocuSigned by:



69EF6C585AC740F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.185.193.146

Enviado: 09/11/2023 16:43:08

Visualizado: 09/11/2023 16:49:08

Assinado: 09/11/2023 16:50:33

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data****Eventos com testemunhas****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos do tabelião****Assinatura****Registro de hora e data**

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	09/11/2023 16:43:09
Entrega certificada	Segurança verificada	09/11/2023 16:49:08
Assinatura concluída	Segurança verificada	09/11/2023 16:50:33
Concluído	Segurança verificada	09/11/2023 16:59:47

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact LEFOSSE ADVOGADOS:

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

To contact us by email send messages to: tiago.muniz@lefosse.com

To advise LEFOSSE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at tiago.muniz@lefosse.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

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

To request paper copies from LEFOSSE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to tiago.muniz@lefosse.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with LEFOSSE ADVOGADOS

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

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

ii. send us an email to tiago.muniz@lefosse.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DOS CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Comunicado à Imprensa

Rating preliminar ‘brAA+ (sf)’ atribuído às 1^a, 2^a e 3^a séries da 242^a emissão de CRIs da TrueSec (Risco Cogna)

9 de novembro de 2023

Resumo

- As 1^a, 2^a e 3^a séries da 242^a emissão de CRIs da **TrueSec** são lastreadas por debêntures devidas pela Cogna Educação S.A. (brAA+/Estável/--)
- Atribuímos o rating preliminar ‘brAA+ (sf)’ na Escala Nacional Brasil à emissão.
- O rating indica nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que possuem a Cogna como única devedora. Entendemos que as debêntures possuem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 9 de novembro de 2023 - A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating preliminar ‘brAA+ (sf)’ na Escala Nacional Brasil às 1^a, 2^a e 3^a séries da 242^a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da **True Securitizadora S.A.**

O montante total da emissão será inicialmente de R\$ 500 milhões, em um sistema de vasos comunicantes, e pode ser elevado em até 25% por meio da emissão de lote adicional. Os respectivos juros remuneratórios, montantes emitidos e frequência de pagamento das séries estão detalhados abaixo.

Instrumento	Taxa de Juros	Montante preliminar* (R\$)	Frequência de pagamento dos juros remuneratórios	Frequência de pagamento do principal
1 ^a série da 242 ^a emissão de CRIs	Taxa DI + até 1,55% ao ano ¹		Semestral	Duas parcelas nos dois anos finais da operação
2 ^a série da 242 ^a emissão de CRIs	Taxa DI (fixa ²) + 1,45% ou 12,50% ao ano ¹	500 milhões	Semestral	Duas parcelas nos dois anos finais da operação
3 ^a série da 242 ^a emissão de CRIs	NTN-B 2030 + 1,60% ou 6,65% ao ano ¹		Semestral	Três parcelas nos três anos finais da operação

* O montante total da emissão pode ser elevado em até 25% por meio da emissão de lote adicional.

¹ As taxas finais de remuneração serão definidas após a conclusão do processo de *bookbuilding*.

² Taxa DI do contrato futuro com vencimento em 1^o de julho de 2027.

O instrumento será lastreado por debêntures devidas pela Cogna. O rating preliminar baseia-se em nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que reflete a qualidade de crédito da Cogna

ANALISTA PRINCIPAL

Andreza Aguilar
São Paulo
55 (11) 3818-4158
andreza.aguilar
@spglobal.com

CONTATO ANALÍTICO ADICIONAL

Marcus Fernandes
São Paulo
55 (11) 3039-9743
marcus.fernandes
@spglobal.com

LÍDER DO COMITÊ DE RATING

Marcus Fernandes
São Paulo
55 (11) 3039-9743
marcus.fernandes
@spglobal.com

como devedora. Entendemos que as debêntures possuem a mesma senioridade que as demais dívidas *unsecured* da empresa.

Consideramos que a transação é elegível ao repasse estrutural da qualidade de crédito da fonte dos fluxos de caixa, uma vez que tanto os fatores de risco associados aos instrumentos financeiros (default no pagamento, pré-pagamento, diferimento de pagamentos e retenção de impostos) quanto os riscos estruturais (juros de passivo e ativo, termos de pagamentos, despesas, opção do investidor e risco de mercado e de liquidação do empacotamento) são mitigados pela estrutura da transação. Além disso, não há exposição aos riscos de descasamento de taxas de juros e de carregamento negativo, pois as taxas de juros e o cronograma de amortização das debêntures e dos CRIs são correspondentes.

Avaliamos também que o risco de insuficiência de recursos para o pagamento de juros e principal dos certificados em razão do pagamento das despesas da operação é mitigado pela obrigação da Cogna de arcar com os pagamentos de despesas da transação e eventuais impostos sobre as debêntures. Dessa forma, o rating preliminar baseia-se na qualidade de crédito da Cogna e poderá ser alterado se houver uma mudança em nossa avaliação da qualidade de crédito das debêntures que lastreiam a operação ou da Cogna.

Resumo da Ação de Rating

True Securitizadora S.A.

Instrumento	De	Para	Vencimento Legal Final
1ª série da 242ª emissão de CRIs	Não classificada	brAA+ (sf) preliminar*	5 anos após a emissão
2ª série da 242ª emissão de CRIs	Não classificada	brAA+ (sf) preliminar*	5 anos após a emissão
3ª série da 242ª emissão de CRIs	Não classificada	brAA+ (sf) preliminar*	7 anos após a emissão

*O rating é preliminar, uma vez que a documentação final, com seus respectivos suplementos, ainda não está disponível. A atribuição do rating final depende de a S&P Global Ratings receber uma opinião legal e a documentação final da transação. Quaisquer informações subsequentes poderão resultar na atribuição de um rating final diferente do preliminar.

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil", e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em www.spglobal.com/ratings para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings afetados por esta ação de rating são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.spglobal.com/ratings.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- [Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais](#), 8 de junho de 2023.
- [Princípios ambientais, sociais e de governança nos ratings de crédito](#), 10 de outubro de 2021.
- [Princípios dos ratings de crédito](#), 16 de fevereiro de 2011.
- [Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação](#), 31 de maio de 2012.
- [Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados](#), 16 de outubro de 2012.
- [Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas](#), 9 de outubro de 2014.
- [Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico](#), 29 de março de 2017.
- [Estrutura de risco de contraparte: metodologia e premissas](#), 8 de março de 2019.
- [Estrutura global para a análise da estrutura de pagamento e fluxo de caixa de operações estruturadas](#), 22 de dezembro de 2020.

Artigos

- [Definições de Ratings da S&P Global Ratings](#)
- [Rating 'brAA+' da Cognia Educação S.A. reafirmado, perspectiva estável](#), 14 de junho de 2023

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS

Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou (ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "[Notificações ao Emissor \(incluindo Apelações\)](#)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- [Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito \(na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos\)](#)
- [Política de Monitoramento](#)

Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "[Potenciais Conflitos de Interesse](#)", disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt>.

Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu [Formulário de Referência](https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/disclosures), disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/disclosures>, o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflète uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P Global Ratings avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Copyright © 2023 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZAÇÃO, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA COGNA EDUCAÇÃO S.A.

entre

COGNA EDUCAÇÃO S.A.

como Emissora

e

TRUE SECURITIZADORA S.A.

como Debenturista

Datado de
9 de novembro de 2023

ÍNDICE

1	DEFINIÇÕES	3
2	AUTORIZAÇÃO	12
3	REQUISITOS	12
4	OBJETO SOCIAL DA EMISSORA	14
5	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	15
6	VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	24
7	CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	25
8	CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES	27
9	RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA ..	46
10	VENCIMENTO ANTECIPADO	54
11	OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA	62
12	ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA.....	69
13	DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA	74
14	DESPESAS.....	79
15	DISPOSIÇÕES GERAIS	89

ANEXOS

- ANEXO I
- ANEXO II
- ANEXO III
- ANEXO IV
- ANEXO V
- ANEXO VI

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA COGNA EDUCAÇÃO S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como emissora das Debêntures (conforme definidas abaixo) objeto desta Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definida abaixo):

- (1) COGNA EDUCAÇÃO S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 17973, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Cláudio Manoel, nº 36, 13º andar, Sala 01, Bairro Funcionários, CEP 30.140-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 02.800.026/0001-40, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("**JUCEMG**") sob o NIRE 31.300.025.187, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("**Emissora**"); e

como titular das Debêntures e securitizadora dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos):

- (2) TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-905 inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("**Debenturista**" ou "**Securitizadora**").

sendo a Emissora e o Debenturista doravante denominados, em conjunto, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**",

CONSIDERANDO QUE:

- (A)** a Emissora tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries ("**Debêntures**"), para colocação privada, de sua 11ª (décima primeira) emissão, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, as quais serão subscritas e integralizadas de forma privada pelo Debenturista ("**Emissão**"), sendo **(i)** as Debêntures emitidas no âmbito da 1ª (primeira) série, cujos Créditos Imobiliários 1ª Série (conforme abaixo definido) servirão como lastro dos CRI 1ª Série (conforme

abaixo definido) doravante denominadas "**Debêntures 1ª Série**"; **(ii)** as Debêntures emitidas no âmbito da 2ª (segunda) série, cujos Créditos Imobiliários 2ª Série (conforme abaixo definido) servirão como lastro dos CRI 2ª Série (conforme abaixo definido) doravante denominadas "**Debêntures 2ª Série**"; e **(iii)** as Debêntures emitidas no âmbito da 3ª (terceira) série, cujos Créditos Imobiliários 3ª Série (conforme abaixo definido) servirão como lastro dos CRI 3ª Série (conforme abaixo definido) doravante denominadas "**Debêntures 3ª Série**";

- (B)** os recursos a serem captados, por meio da Emissão, deverão ser utilizados exclusivamente pela Emissora para destinação imobiliária prevista na Cláusula 5 abaixo;
- (C)** em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e, observado o disposto no Considerando (D) abaixo, da subscrição da totalidade das Debêntures pelo Debenturista, o Debenturista será o único titular das Debêntures, das quais, observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, decorrerão os Créditos Imobiliários nos termos da Lei 9.514 (conforme definida abaixo), da Lei 14.430 (conforme definida abaixo), da Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo) e demais leis e regulamentações aplicáveis em vigor à época, os quais serão vinculados como lastro dos CRI (conforme definido abaixo);
- (D)** para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pelo Debenturista mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição (conforme definido abaixo), sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI. Considerando o disposto neste item, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência ao Debenturista 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, ao Debenturista serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI;
- (E)** a Emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização de Créditos Imobiliários, que resultará na emissão dos CRI (conforme definidos abaixo), pela Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários devidos pela Emissora, por meio da celebração do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), por meio do qual os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis em vigor à época;
- (F)** a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 –

parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário dos CRI**") será o representante dos Titulares de CRI (conforme abaixo definido), a ser contratado para atuar como agente fiduciário, pela Securitizadora, por meio do Termo de Securitização;

- (G) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito automático de distribuição, em regime de garantia firme de colocação para o valor de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor ("**Oferta**"), e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30 (conforme definida abaixo) (caso subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta, os futuros titulares dos CRI, os "**Titulares dos CRI**"); e
- (H) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM celebrar o presente "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (três) Séries, da 11ª (Décima Primeira) Emissão da Cogna Educação S.A.*" ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), em observância às seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES

- 1.1.** São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, no singular ou no plural, os termos a seguir:

"**Agência de Classificação de Risco**": significa a **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 02.295.585/0001-4, agência de classificação de risco, que realizará a classificação de risco dos CRI;

"**Agente Fiduciário dos CRI**": tem o significado atribuído no item (F) do considerando acima;

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

“**Assembleia Especial de Investidores**” ou “**Assembleia Especial**”: significa a assembleia especial de Titulares de CRI, a ser realizada conforme previsto no 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;

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

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

“**Conta Livre Movimento**”: significa que irão ser depositados os recursos decorrentes da emissão das Debêntures, mantida pela Emissora no Itaú Unibanco S.A. (341), conta nº 12110-2 e agência nº 910;

“**Conta do Patrimônio Separado**”: significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 89377-2, 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 do Termo de Securitização, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos pela Emissora à Securitizadora 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 da 242ª (ducentésima quadragésima segunda) Emissão, em até 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cogna Educação S.A.*”, a ser celebrado entre os Coordenadores, o Debenturista e a Emissora, e seus eventuais aditamentos;

“**Contratos de Locação**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1.12 abaixo;

“**Coordenadores**”: significam as instituições financeiras integrantes do sistema

de distribuição de valores mobiliários responsáveis pela distribuição dos CRI;

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

“**Créditos Imobiliários**”: significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários 1ª Série, os Créditos Imobiliários 2ª Série e os Créditos Imobiliários 3ª Série;

“**Créditos Imobiliários 1ª Série**”: significam os direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures 1ª Série, que deverão ser pagos acrescidos da respectiva Remuneração das Debêntures 1ª Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 1ª Série, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª 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 desta Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Créditos Imobiliários 2ª Série**”: significam os direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures 2ª Série, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures 2ª Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 2ª Série, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª 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 desta Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Créditos Imobiliários 3ª Série**”: significam os direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures 3ª Série, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures 3ª Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª 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 desta Escritura de Emissão de Debêntures;

“**CRI**”: significam, em conjunto, os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série, que serão emitidos pela Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, no valor total de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que tal valor inicial poderá ser aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, nos termos do Termo de Securitização;

“**CRI 1ª Série**”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 242ª Emissão da Securitizadora;

“**CRI 2ª Série**”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 242ª Emissão da Securitizadora;

“**CRI 3ª Série**”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 242ª Emissão da Securitizadora;

“**CRI em Circulação**”: para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI ou de Titulares dos CRI 1ª Série ou de Titulares dos CRI 2ª Série ou de Titulares dos CRI 3ª Série, conforme o caso, significa a totalidade dos CRI ou CRI 1ª Série e/ou CRI 2ª Série e/ou CRI 3ª Série, conforme o caso, em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles que a Securitizadora e/ou a Emissora eventualmente possuam em tesouraria; e **(ii)** os que sejam de titularidade de sociedades ligadas à Securitizadora e/ou à Emissora, 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 no Termo de Securitização;

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

“**Data de Emissão**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.1.1 abaixo;

“**Data de Integralização**”: tem o significado previsto na Cláusula 0 abaixo;

“**Data de Pagamento da Remuneração**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.13.1 abaixo;

“**Data de Vencimento**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.6.1 abaixo;

“**Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.6.1 abaixo;

“**Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.6.1 abaixo;

“**Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.6.1 abaixo;

“**Debêntures**”: tem o significado previsto no item (A) do preâmbulo;

“**Debêntures 1ª Série**”: tem o significado previsto no item (A) do preâmbulo;

“**Debêntures 2ª Série**”: tem o significado previsto no item (A) do preâmbulo;

“**Debêntures 3ª Série**”: tem o significado previsto no item (A) do preâmbulo;

“**Debêntures em Circulação**”: significam todas as Debêntures subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas aquelas Debêntures: **(i)** mantidas em tesouraria pela Emissora; ou **(ii)** de titularidade de: **(a)** empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas), **(b)** controladoras (ou grupo de controle) da Emissora; **(c)** sociedades sobre controle comum; e **(d)** administradores da Emissora, incluindo, mas sem limitação, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, incluindo seus cônjuges, companheiros ou parentes até o 2º (segundo) grau;

“**Debenturista**”: tem o significado previsto no item (2) do preâmbulo;

“**DF**”: significam as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora 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 **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; **(ii)** com relação a qualquer obrigação pecuniária que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, e na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo; e **(iii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, e na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

“**Documentos Comprobatórios**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.3 abaixo;

“**Documentos da Operação**”: significa, em conjunto, **(i)** esta Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** o Termo de Securitização, **(iii)** o Contrato de Distribuição; **(iv)** as intenções de investimento dos CRI; e **(v)** os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

“**Efeito Adverso Relevante**”: significa qualquer efeito adverso relevante, **(i)** na situação econômica, financeira, operacional ou de outra natureza da Emissora, nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; **(ii)** no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou **(iii)** nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável;

“**Emissão**”: tem o significado previsto no item (A) do preâmbulo acima;

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

“**Empreendimentos Destinação**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo;

“**Empreendimentos Lastro**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo;

“**Empreendimentos Reembolso**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo;

“**Encargos Moratórios**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.18.1 abaixo;

“**Escritura de Emissão de Debêntures**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Hipóteses de Vencimento Antecipado**”: tem o significado previsto na Cláusula 0 abaixo;

“**Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático**”: tem o significado previsto na Cláusula 10.1 abaixo;

“**Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático**”: tem o significado previsto na Cláusula 0 abaixo;

“**Índice Financeiro**”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2(xiii);

“**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 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;

“**IPCA**”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“**ITR**”: significam as informações trimestrais consolidadas da Emissora com revisão de auditor independente, relativas a cada um dos trimestres do exercício social da Emissora, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

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

“**Lei 9.514**”: significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;

“**Lei 11.101**”: significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;

“**Lei 14.430**”: significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

“**Leis Anticorrupção**”: significa, as normas aplicáveis que versem sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem se limitar, **(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 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor; **(iv)** a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor; **(v)** a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor; **(vi)** o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*; e **(vii)** 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 do Mercado de Valores Mobiliários**”: significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

“**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 de Resgate Antecipado Total”: tem o significado previsto na Cláusula 9.3.1 abaixo;

“Opção de Lote Adicional”: significa a opção de aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 500.000 (quinhentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 625.000.000 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), a critério da Securitizadora, conforme previamente decidido em conjunto pelos Coordenadores e pela Emissora, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. Os CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores;

“Período de Capitalização das Debêntures 1ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 8.12.3 abaixo;

“Período de Capitalização das Debêntures 2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 8.12.3 abaixo;

“Período de Capitalização das Debêntures 3ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 8.12.11;

“Remuneração das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 8.12.1 abaixo;

“Remuneração das Debêntures 1ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 8.12.1 abaixo;

“Remuneração das Debêntures 2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 8.12.8 abaixo;

“Remuneração das Debêntures 3ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 8.12.9 abaixo;

“Resgate Antecipado Facultativo Total”: tem o significado previsto na Cláusula 9.1.1 abaixo;

“Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos”: tem o significado previsto na Cláusula 9.2.1 abaixo;

“**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 80**”: significa a Resolução da CVM nº 80, 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;

“**Termo de Securitização**”: significa o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 242ª (ducentésima quadragésima segunda) Emissão, em até 3 (três) Séries, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cogna Educação S.A.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, e o Agente Fiduciário dos CRI, e seus eventuais aditamentos;

“**Titulares dos CRI**”: significa os investidores no mercado de capitais perante os quais os CRI serão colocados;

“**Tributos**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.22.1 abaixo;

“**Valor Nominal Unitário**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.7.1 abaixo;

“**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.11.2 abaixo;

“**Valor Resgate Antecipado Facultativo Total**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.1.2 abaixo;

“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.1.2 abaixo;

“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 2ª Série**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.1.2 abaixo;

“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 3ª Série**”: tem

o significado previsto na Cláusula 9.1.2 abaixo;

“**Valor Total da Emissão**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2.1 abaixo.

2. AUTORIZAÇÃO

2.1. A presente Escritura de Emissão de Debêntures é firmada com base na autorização da reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 9 de novembro de 2023, em conformidade com o disposto no artigo 19, alínea (q), do estatuto social da Emissora (“**RCA Emissora**”), na qual, dentre outros, **(i)** foram aprovados os termos e condições da Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 59, §1º, da Lei das Sociedades por Ações e a vinculação dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures aos CRI; e **(ii)** a diretoria da Emissora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, abrangendo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão das Debêntures e da emissão dos CRI, inclusive o aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) e quaisquer outros documentos de que seja parte e que se façam necessários no âmbito da presente Emissão das Debêntures e da emissão e da oferta dos CRI.

3. REQUISITOS

A Emissão das Debêntures será realizada com observância dos requisitos abaixo indicados:

3.1. Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA

3.1.1. A Emissão de Debêntures não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, observado o disposto na Cláusula 3.4 abaixo.

3.2. Arquivamento da Ata de RCA Emissora na JUCEMG e Publicação da Ata de RCA Emissora no Jornal de Publicação da Emissora

3.2.1. A ata da RCA Emissora deverá ser **(i)** protocolada, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da assinatura da ata da RCA Emissora, para arquivamento na JUCEMG; e **(ii)** publicada no jornal “*Folha de São Paulo*” (“**Jornal de Publicação da Emissora**”), 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), nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações e observado o disposto na Cláusula 8.21.1 abaixo.

3.3. Inscrição desta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos na JUCEMG

3.3.1. Esta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCEMG, nos termos do artigo 62, inciso II e §3º, da Lei das Sociedades por Ações. A Emissora deverá realizar o protocolo desta Escritura de Emissão de Debêntures e de seus eventuais aditamentos na JUCEMG em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva assinatura.

3.3.2. A Emissora se compromete a enviar 1 (uma) via original ou 1 (uma) via eletrônica (PDF), contendo a chancela digital da JUCEMG, caso aplicável, desta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, devidamente inscritos na JUCEMG, ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do respectivo registro.

3.3.3. Esta Escritura de Emissão de Debêntures será objeto de aditamento, aprovado previamente na RCA Emissora, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), sem necessidade de aprovação prévia do Debenturista, reunido em Assembleia Geral de Debenturista (conforme definida abaixo), ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Emissora, o qual será inscrito na JUCEMG, nos termos da Cláusula 3.3.1 acima.

3.4. Registro do “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” e “Livro de Transferência de Debêntures Nominativas”

3.4.1. Deverá ser aberto um “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*”, onde constarão as condições essenciais da Emissão e um “*Livro de Transferência de Debêntures Nominativas*”, onde serão registradas todas as transações que envolvam a transferência da titularidade das Debêntures (em conjunto, “**Livros de Debêntures**”).

3.4.2. A Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo registro do “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*”, enviar ao Debenturista com cópia eletrônica ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia do registro da titularidade das Debêntures pelo Debenturista devidamente lavrado no respectivo livro. Adicionalmente, na ocorrência de **(i)** alteração nas condições das Debêntures, conforme estabelecidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou **(ii)** da transferência de titularidade das Debêntures, nos termos da Cláusula 3.4.1 acima, a Companhia deverá enviar ao Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis

contados da data da efetiva atualização e/ou transferência, cópia do "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" e/ou "*Livro de Transferência de Debêntures Nominativas*" atualizados, conforme aplicável, respectivamente.

3.5. Colocação

3.5.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto na Cláusula 3.1 acima.

3.6. Negociação

3.6.1. As Debêntures não serão registradas ou depositadas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas por meio do registro da transferência no "*Livro de Transferência de Debêntures Nominativas*" e atualização do "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*".

4. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

4.1. O objeto social da Emissora compreende: **(i)** desenvolvimento e/ou a administração de atividades e/ou instituições nas áreas de educação em todos os níveis; **(ii)** desenvolvimento e/ou administração de atividades de ensino, regulamentada ou não regulamentada, em todos os níveis, utilizando metodologias presenciais ou à distância; **(iii)** desenvolvimento e/ou administração de atividades de pesquisa e extensão; **(iv)** edição, produção, distribuição e comercialização de conteúdos e materiais didáticos impressos ou digitais; **(v)** comércio atacadista e varejista, distribuição, importação, exportação de material didático, paradidático, revistas, jornais, livros e demais publicações dirigidas à educação de todos os níveis, bem como licenciamento para produtos escolares e de natureza pedagógica; **(vi)** intermediação e representação de venda de material didático, paradidático, revistas, jornais, livros e demais publicações dirigidas à educação de todos os níveis, inclusive com o recebimento de comissões pelas vendas; **(vii)** gestão de direitos autorais de obras literárias ou objetos de aprendizagem, impressos ou digitais; **(viii)** prestação de serviços educacionais e serviços de treinamento, qualificação, assessoria, avaliação e demais serviços relacionados a educação, inclusive por meio de plataformas; **(ix)** atuação em outras atividades acessórias ou complementares, ou praticadas a fim de expandir ou incrementar, a atuação da Companhia no ramo educacional, no Brasil ou

no exterior, inclusive (mas não se limitando) envolvendo logística, transporte, serviços financeiros, meios de pagamento, saúde, tecnologia ou plataformas tecnológicas; **(x)** administração de bens e negócios próprios; **(xi)** guarda e conservação de mercadorias e gêneros educacionais e/ou didáticos pertencentes a terceiros; e **(xii)** participação, na qualidade de acionista ou quotista, em outras sociedades com atuação estratégica ou complementar, ou de forma a expandir ou incrementar, aos negócios da Companhia, no Brasil ou no exterior.

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, do resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão das Debêntures serão destinados diretamente pela Emissora e/ou através de suas subsidiárias, desde que sejam sociedades controladas da Emissora, em que aplicar recursos obtidos com a emissão de Debêntures ("**Subsidiárias**"), em sua integralidade, **(i)** até a data de vencimento final dos CRI 3ª Série, a ser definida no Termo de Securitização; ou **(ii)** até que a Emissora 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 Emissora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a data de vencimento final dos CRI 3ª Série, a ser definida no Termo de Securitização, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, exclusivamente para o **(a)** pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos pela Emissora diretamente ou pelas Subsidiárias ("**Destinação Futura**"), diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma, bem como pagamento de aluguéis, de unidades de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de Debêntures ("**Empreendimentos Destinação**"), e **(b)** reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos pela Emissora diretamente ou pelas Subsidiárias ou controladas, anteriormente à emissão das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta dos CRI ("**Reembolso**"), diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma, bem como pagamento de aluguéis, de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos na Tabela 2 do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de Debêntures ("**Empreendimentos Reembolso**") e, 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 na Tabela 3 do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de Debêntures, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos previsto no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de Debêntures

("Destinação dos Recursos").

5.1.1. Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Lastro, se for o caso, serão transferidos para as Subsidiárias pela Companhia por meio de: **(i)** aumento de capital das controladas e/ou subsidiárias; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das controladas e/ou subsidiárias; **(iii)** mútuos para as subsidiárias; **(iv)** emissão de debêntures pelas controladas e/ou subsidiárias; **(v)** emissão de bônus de subscrição; ou **(vi)** qualquer outra forma permitida em lei.

5.1.2. Os Empreendimentos Reembolso e os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Reembolso ("**Custos e Despesas Reembolso**") encontram-se devidamente descritos na Tabela 2 do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de Debêntures, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e **(iv)** 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 pública dos CRI.

5.1.3. Os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora, bem como os gastos, custos e despesas a serem incorridos em relação aos Empreendimentos Destinação com recursos obtidos através desta Emissão também não serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora, conforme declarado pela Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto na Tabela 1 e na Tabela 2 do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de Debêntures.

5.1.4. A Securitizadora assinará declaração anexa ao Termo de Securitização, declarando que, com base nas declarações da Emissora, nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação (e.g., dívida corporativa) tem por objeto os Custos e Despesas Reembolso.

5.1.5. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, parte da Destinação dos Recursos têm como destinação o reembolso ou o pagamento, conforme o caso, de aluguéis devidos pela Emissora ou por suas Subsidiárias 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 Emissora ou por suas Subsidiárias, 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.

5.1.6. Os Custos e Despesas Reembolso foram integralmente utilizados pela Emissora nas porcentagens indicadas na Tabela 2 do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de Debêntures.

5.1.7. Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pela Emissora, nas porcentagens indicadas na Tabela 1 do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de Debêntures. A Emissora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento final dos CRI 3ª Série, a ser definida no Termo de Securitização, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Empreendimento Destinação, indicados na Tabela 1 do **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente da anuência prévia do Debenturista e/ou dos Titulares dos CRI.

5.1.8. A alteração dos percentuais indicados na Tabela 1 do **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos da Cláusula 5.1.7 acima, deverá ser **(i)** informada ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Emissora, substancialmente na forma do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pelo Debenturista 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.

5.1.9. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 5 até a data de vencimento final dos CRI 3ª Série, a ser definida no Termo de Securitização, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de Debêntures (“**Cronograma Indicativo**”), sendo que, caso necessário, a Emissora 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 final dos CRI 3ª Série, a ser definida no Termo de Securitização, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma meramente indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: **(i)** não será necessário notificar o Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar esta Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da Emissão; e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, resgate antecipado das Debêntures ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, desde que a Emissora realize a integral destinação dos recursos até data de vencimento

final dos CRI 3ª Série, a ser definida no Termo de Securitização, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

5.1.10. A Emissora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento final dos CRI 3ª Série, a ser definida no Termo de Securitização, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na Tabela 1 do **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures, mediante prévia anuência do Debenturista, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será aprovada pelo Debenturista se **não** houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores, desde que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Caso a referida Assembleia Especial Investidores não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

5.1.11. A inserção de novos Empreendimentos Destinação, nos termos da Cláusula 5.1.10 acima, **(i)** deverá ser solicitada ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, o Debenturista deverá convocar Assembleia Especial de Investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no prazo previsto no Termo de Securitização; e **(iii)** caso aprovada em assembleia pelos Titulares dos CRI na forma da Cláusula 5.1.10 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados 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.

5.1.12. Nos aditamentos a serem celebrados à presente Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 5.1.11 acima, **(i)** deverão ser identificados os valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos imóveis vinculados aos Contratos de Locação (conforme abaixo definido), se for o caso, e a equiparação entre despesa e lastro; e **(ii)** deverá ser confirmado que os novos Contratos de Locação incluídos como Empreendimentos Destinação já estavam vigentes na data de emissão dos CRI, e os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos referidos novos Contratos de Locação (conforme abaixo definido).

5.1.13. 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 nas Tabelas 4 e 5 do **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures, 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.

5.1.14. 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 5.1.13 acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados nas Tabelas 4 e 5 do **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures, assim como constarão do 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 Emissora 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 5.1.13 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 objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual foram e deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem a Destinação Reembolso;
- (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;
- (v) a Emissora declara que os Contratos de Locação, indicados na Tabela 5 do Anexo I à presente Escritura de Emissão de Debêntures, foram celebrados com partes relacionadas da Emissora em virtude de transações realizadas

entre a Emissora e suas partes relacionadas, conforme descritas e detalhadas na seção 11.2 do Formulário de Referência da Emissora, declarando, ainda, que **(i)** tais Contratos de Locação foram celebrados, em condições comutativas, a valor de mercado, considerando a praça em que os Empreendimentos Lastro se situam, sendo que o valor das locações estabelecidos nos respectivos Contratos de Locação, e pagos até a presente data, segue em linha com o valor e os padrões de mercado atribuídos em avaliação realizada por consultor especializado independente, ao longo da vigência dos referidos Contratos de Locação, e **(ii)** tais Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à data de emissão dos CRI, não tendo sido firmados unicamente em razão da presente Emissão; e

- (vi) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas, conforme previsto na legislação aplicável.

5.1.15. A Emissora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI 3ª Série, inserir novos Contratos de Locação nas Tabelas 4 e 5 do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de Debêntures, refletindo nas demais tabelas do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de Debêntures as especificações dos imóveis objeto dos novos Contratos de Locação, desde que observados os critérios estabelecidos nesta Cláusula 5.1, em especial as Cláusulas 5.1.13 e 5.1.14 acima, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na Tabela 1 do **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures, mediante prévia anuência do Debenturista, conforme decisão dos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será aprovada pelo Debenturista se **não** houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação presentes na assembleia de Titulares dos CRI, desde que representem, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos Contratos de Locação será considerada aprovada.

5.1.16. Na hipótese prevista na Cláusula 5.1.15 acima, deverá ser verificado se as partes dos novos Contratos de Locação a serem inseridos não são do mesmo grupo econômico da Emissora. Caso as partes dos novos Contratos de Locação pertençam ao mesmo grupo econômico da Emissora, deverá ser demonstrado qual seria o racional econômico dos alugueis contratados entre empresas do mesmo grupo.

5.1.17. A inserção de novos Contratos de Locação nos termos da Cláusula 5.1.15 acima e observado o critério constante na cláusula 5.1.16 acima, **(i)** deverá ser

solicitada ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, o Debenturista 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 5.1.15 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, a serem celebrados no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis 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.

5.2. A Emissora declara ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento dos aluguéis, conforme o caso, e outros documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os reembolsos de gastos e despesas de natureza imobiliária 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 desta Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, do Termo de Securitização, os documentos encaminhados para comprovar os valores da presente Emissão destinados para o reembolso, atestando o total de R\$578.914.033,51 (quinhentos e setenta e oito milhões, novecentos e quatorze mil, trinta e três reais e cinquenta e um centavos) conforme indicado no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de Debêntures.

5.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, a qualquer tempo, solicitar à Emissora quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias relacionadas ao Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, desde que com a devida justificativa, ou em prazo inferior, se assim solicitado pela autoridade competente.

5.2.2. Caso os documentos referidos na Cláusula 5.2.1 acima sejam solicitados por Autoridades em prazo inferior ao mencionado acima, a Emissora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos no prazo solicitado por tal Autoridade, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora 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.

5.3. Tendo em vista que a presente Emissão faz parte da operação de securitização, a Emissora deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a destinação dos

recursos obtidos com a Emissão aplicados aos Empreendimentos Destinação, conforme descrito na Cláusula 5.1 acima, exclusivamente, por meio da apresentação de relatório de comprovação de aplicação dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos do **Anexo IV** a esta Escritura de Emissão de Debêntures ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora 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 de notas fiscais, comprovantes de pagamento dos aluguéis, conforme o caso, 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 a contar da Primeira Data de Integralização, , observado o Cronograma Indicativo ("**Período de Verificação**"), até a data de vencimento final dos CRI 3ª Série, a ser definida no Termo de Securitização, 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 nesta Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações da Emissora 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, exclusivamente, para fins de atendimento às Normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou acompanhado de justificativa, a Emissora 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. Caso a Emissora não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Debenturista tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

5.3.1. 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, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Verificação, bem como das demais informações e/ou documentos fornecidos nos termos da Cláusula 5.3 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.

5.3.2. O Agente Fiduciário dos CRI se comprometerá, nos termos do Termo de Securitização, a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos mencionada na Cláusula 5.1 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

5.3.3. Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como **Anexo IV** a esta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 5.3 acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

5.3.4. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Emissora na forma acima prevista.

5.3.5. Para os fins da presente Cláusula 5, fica certo e disposto que a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Imóveis Lastro, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI dos documentos previstos na presente Cláusula 5.

5.3.6. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, quais sejam, esta Escritura de Emissão e o Termo de Securitização, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para os referidos documentos, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos. 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 que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, os quais correspondem àqueles que a Securitizadora 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 presente Emissão de Debêntures.

5.4. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar o Debenturista, 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 5.

5.5. A Emissora 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 5.

5.6. Adicionalmente, a Emissora confirma a sua capacidade de destinar os Empreendimentos Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos imóveis objeto dos Empreendimentos Lastro.

6. VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pelo Debenturista, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização, sendo os Créditos Imobiliários 1ª Série, decorrentes das Debêntures 1ª Série, lastro dos CRI 1ª Série, os Créditos Imobiliários 2ª Série, decorrentes das Debêntures 2ª Série, lastro dos CRI 2ª Série e os Créditos Imobiliários 3ª Série, decorrentes das Debêntures 3ª Série, lastro dos CRI 3ª Série.

6.2. As Debêntures e os Créditos Imobiliários comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito automático de distribuição, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, do artigo 26, VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

6.3. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a tomar todas as providências necessárias à viabilização da operação de securitização a que se refere a Cláusula 6.1 acima.

6.4. Em vista da vinculação a que se refere a Cláusula 6.1 acima, a Emissora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora,

na forma da Lei 9.514 e dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações do Debenturista.

6.5. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento

6.5.1. No âmbito da oferta pública dos CRI, será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, a ser organizado pelos Coordenadores, com recebimento de reservas durante o período de reservas previsto no prospecto da Oferta, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: **(i)** a taxa final da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da remuneração das Debêntures; **(ii)** o número de séries de CRI, e, conseqüentemente, o número de séries de Debêntures, que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; **(iii)** o volume final da Emissão dos CRI e, conseqüentemente, o volume final da emissão das Debêntures; e **(iv)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da Emissão e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes ("**Procedimento de Bookbuilding**"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures, anteriormente à Primeira Data de Integralização e sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, nos termos da RCA Emissora, de realização de Assembleia Geral de Debenturista ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, observadas as formalidades descritas na Cláusula 3.3 acima.

7. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

7.1. Número da Emissão

7.1.1. A presente Emissão constitui a 11^a (décima primeira) emissão de debêntures da Emissora.

7.2. Valor Total da Emissão

7.2.1. O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 8.8.2 abaixo.

7.2.2. O montante total a ser alocado nas Debêntures 1^a Série, nas Debêntures 2^a Série e nas Debêntures 3^a Série será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, respeitada a quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 8.8

abaixo.

7.2.3. Esta Escritura de Emissão deverá ser aditada de maneira a refletir o montante total a ser alocado nas Debêntures 1ª Série, nas Debêntures 2ª Série e nas Debêntures 3ª Série, mediante a celebração de aditamento a esta Escritura de Emissão, a ser celebrado anteriormente à Primeira Data Integralização, observadas as formalidades descritas na Cláusula 3.3 acima, sem necessidade de aprovação prévia do Debenturista, reunido em Assembleia Geral de Debenturista, ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Emissora.

7.3. Número de Séries

7.3.1. A Emissão de Debêntures será realizada em até 3 (três) séries, no sistema de vasos comunicantes ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"), de modo que a quantidade de séries das Debêntures a serem emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

7.3.2. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada nas outras séries, respeitada a quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 8.8 abaixo, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão. Observado o disposto na Cláusula 7.3.1 acima, as Debêntures serão alocadas entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding*, não havendo montante mínimo para alocação em determinada série. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures a ser celebrado anteriormente à Primeira Data Integralização, observadas as formalidades descritas na Cláusula 3.3 acima, sem necessidade de aprovação prévia do Debenturista, reunido em Assembleia Geral de Debenturista, ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Emissora, observado o disposto na Cláusula 6.5 acima.

7.3.3. Ressalvadas as referências expressas às Debêntures 1ª Série, às Debêntures 2ª Série e às Debêntures 3ª Série, todas as referências às "**Debêntures**" devem ser entendidas como referências às Debêntures 1ª Série, às Debêntures 2ª Série e às Debêntures 3ª Série, em conjunto.

8. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES

8.1. Data de Emissão

8.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 16 de novembro de 2023 ("**Data de Emissão**").

8.2. Data de Início da Rentabilidade

8.2.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade de cada série será a Primeira Data de Integralização de cada série.

8.3. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade

8.3.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro das Debêntures no "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*".

8.4. Conversibilidade

8.4.1. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

8.5. Espécie

8.5.1. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência.

8.6. Prazo e Data de Vencimento

8.6.1. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures **(i)** o prazo de vencimento das Debêntures 1ª Série será de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2028 ("**Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série**"); **(ii)** o prazo de vencimento das Debêntures 2ª Série será de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2028 ("**Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série**"); e **(iii)** o prazo de vencimento das Debêntures 3ª Série será de 2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2030 ("**Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série**" e, em conjunto com a Data

de Vencimento das Debêntures 1ª Série e a Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série, "**Data de Vencimento das Debêntures**").

8.7. Valor Nominal Unitário

8.7.1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**").

8.8. Quantidade de Debêntures

8.8.1. Serão emitidas, inicialmente, 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, desde que observado o Montante Mínimo, nos termos da Cláusula 8.8.2 abaixo.

8.8.2. Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Debêntures, previstas nas Cláusulas 7.2.1 e 8.8.1 acima, respectivamente, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes desta Escritura de Emissão, deliberação societária da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Investidores ou de Debenturista, observada a quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, correspondente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("**Montante Mínimo**").

8.9. Prazo de Subscrição

8.9.1. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 3 acima, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a Data de Integralização.

8.10. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

8.10.1. As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura, pelo Debenturista, do boletim de subscrição das Debêntures, constante do **Anexo V** a esta Escritura de Emissão de Debêntures ("**Boletim de Subscrição das Debêntures**"), respeitada as seguintes retenções: **(a)** o montante referente às Despesas Iniciais; **(b)** o Montante Mínimo do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de

Securitização); e **(c)** eventual ágio e deságio na integralização dos CRI. Desde que observado o atendimento de todas as condições previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures, as Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na data de integralização dos CRI ("**Data de Integralização**"), pelo seu Valor Nominal Unitário na Primeira Data de Integralização de cada respectiva série. Caso ocorra integralização das Debêntures após a Primeira Data de Integralização, o preço de subscrição das Debêntures será o seu Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, ou o seu Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures 3ª Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização da respectiva série até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização**").

8.10.2. Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, considera-se "**Primeira Data de Integralização**" a data em que ocorrerá a primeira integralização de cada uma das séries das Debêntures, que necessariamente corresponderá à primeira data de integralização dos CRI 1ª Série, CRI 2ª Série ou CRI 3ª Série. A integralização das Debentures será realizada pela Securitizadora após a integralização dos CRI, caso essa ocorra até às 16:00 horas (inclusive). Na hipótese de a integralização dos CRI ocorrer após as 16:00 horas, a integralização das Debentures será realizada no Dia Útil imediatamente subsequente.

8.10.3. As Debêntures de cada uma das séries poderão ser colocadas com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade dos CRI (e, conseqüentemente, à totalidade das Debêntures) de cada uma das séries em cada Data de Integralização, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição. O preço da oferta pública dos CRI será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI (e, conseqüentemente, das Debêntures) da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

8.10.4. Os valores oriundos da integralização das Debêntures serão depositados em conta corrente de titularidade da Emissora, a ser indicada no Boletim de Subscrição das Debêntures, na forma do **Anexo V** a esta Escritura de Emissão de Debêntures.

8.10.5. Quanto ao Fundo de Despesas, este deverá ser recomposto pela Emissora, na Conta do Patrimônio Separado, até o volume inicial de constituição, quanto atingir o montante mínimo de R\$70.000,00 (setenta mil reais), sendo que todos os comprovantes de pagamento dos prestadores, serão encaminhados a Emissora.

8.11. Atualização Monetária das Debêntures

8.11.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das

Debêntures 1ª Série e o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série não serão atualizados monetariamente.

8.11.2. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures 3ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série**"). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

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

n = número total de números – índice do IPCA considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a respectiva Data de Aniversário, o "NI_k" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice, sendo "dup" um número inteiro, sendo que para a primeira Data de Aniversário deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis do primeiro período de atualização dos CRI; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro, sendo que para a primeira Data de Aniversário "dut" será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis, sendo também "dut" um número inteiro.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
- (iii) considera-se como "**Data de Aniversário**" todo o segundo Dia Útil anterior a data de aniversário dos CRI. Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas;
- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

8.11.3. Se quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 3ª Série previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, o IPCA não estiver disponível, será utilizado para apuração da Atualização Monetária, em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e o Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

8.11.4. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures 3ª Série ou aos CRI 3ª Série por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures 3ª Série ou aos CRI 3ª Série por proibição legal ou judicial, o Debenturista deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Debenturista das Debêntures 3ª Série para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures 3ª Série ou dos CRI 3ª Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão do Debenturista deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Especial de Titulares dos CRI 3ª Série, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI 3ª Série a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures 3ª Série a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures 3ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 3ª Série previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.

8.11.5. Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Debenturista da respectiva série prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Geral de Debenturista não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 3ª Série previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

8.11.6. Caso, na Assembleia Geral de Debenturista prevista na Cláusula 8.11.5 acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária das Debêntures entre a Emissora e o Debenturista, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures 3ª Série, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da

realização da Assembleia Geral de Debenturista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures 3ª Série, calculadas *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou da respectiva Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 3ª Série previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizado, para o cálculo, o último IPCA divulgado oficialmente.

8.12. Remuneração

8.12.1. Remuneração das Debêntures 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª 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* (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 6.5.1 acima e, em qualquer caso, limitada ao máximo de 1,55% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração das Debêntures 1ª Série**”). A sobretaxa (*spread*) que remunerará as Debêntures 1ª Série, definida nos termos acima descritos, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures, ficando desde já a Emissora e o Debenturista autorizados e obrigados a celebrar tal aditamento, anteriormente à Primeira Data de Integralização e sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturista, de Assembleia Especial de Investidores e/ou de qualquer aprovação societária pela Emissora, nos termos da RCA Emissora, pelo Debenturista ou pelos Titulares dos CRI, observadas as formalidades descritas na Cláusula 3.3 acima.

8.12.2. A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente subsequente, observado que no Primeiro Período de Capitalização das Debêntures 1ª Série deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis. A

Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 1ª Série relativa às Debêntures 1ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures 1ª Série (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI_k, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª 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:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^{nDI} (1 + TDI_k)$$

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 das Debêntures 1ª Série ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "nDI" um número inteiro; e

TDI_k = 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_k = 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:

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

Onde:

Spread = a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitado ao máximo de 1,5500; e

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª 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 (Fator DI x Fator Spread) 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;

- (vi) para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 (onze), considerando que os dias decorridos entre o dia 11 (onze), 12 (doze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis; e
- (vii) exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização das Debêntures 1ª Série deverá ser capitalizado ao "Fator de Juros" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima.

8.12.3. Define-se "**Período de Capitalização das Debêntures 1ª Série**" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures 1ª Série, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures 1ª Série, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures 1ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série.

8.12.4. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 1ª Série previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Remuneração das Debêntures 1ª Série em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e o Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

8.12.5. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures 1ª Série ou aos CRI 1ª Série por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para a Taxa DI ou **(ii)** havendo um substituto legal para a Taxa DI, na hipótese de limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às

Debêntures 1ª Série ou aos CRI 1ª Série por proibição legal ou judicial, o Debenturista deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Debenturista para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures 1ª Série ou dos CRI 1ª Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão do Debenturista deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Geral de titulares dos CRI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI 1ª Série a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures 1ª Série a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de Remuneração das Debêntures 1ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 1ª Série previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures 1ª Série.

8.12.6. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Debenturista prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Geral de Debenturista não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 1ª Série previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

8.12.7. Caso, na Assembleia Geral de Debenturista da respectiva série prevista na Cláusula 8.12.5 acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures 1ª Série entre a Emissora e o Debenturista ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures 1ª Série, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Debenturista da respectiva série prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures 1ª Série, calculadas *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou da respectiva Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 1ª Série previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizado, para o cálculo, a última Taxa

DI divulgada oficialmente.

8.12.8. Remuneração das Debêntures 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual, limitado à maior taxa entre: **(i)** à respectiva Taxa DI, conforme as Taxas Referenciais BM&FBOVESPA relativa à 'DI x Pré', 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada na cotação indicativa do dia anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela B3 em sua página na internet¹, com vencimento em 1º de julho de 2027, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) limitado a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ou **(ii)** 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures 2ª Série**"), desde a primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures 2ª Série até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VNe \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

J_i = valor unitário da Remuneração das Debêntures 2ª Série devida no final do i-ésimo Período de Capitalização das Debêntures 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator Juros} = \left\{ \left[(Taxa + 1)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

taxa = determinada taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais;

¹ https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

DP = é o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização Debêntures 2ª Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração Debêntures 2ª Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro, sendo que para o primeiro Data de Pagamento de Remuneração Debêntures 2ª Série deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis do primeiro período de atualização dos CRI.

8.12.9. Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures 2ª Série, define-se "**Período de Capitalização das Debêntures 2ª Série**" como o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na Primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures 2ª Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures 2ª Série, ou **(ii)** na última Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures 2ª Série (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures 2ª Série. Cada Período de Capitalização das Debêntures 2ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série.

8.12.10. Remuneração das Debêntures 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: **(i)** 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou **(ii)** 6,65% (seis inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures 3ª Série**" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures 1ª Série e a Remuneração das Debêntures 2ª Série, "**Remuneração das Debêntures**").

8.12.11. A Remuneração das Debêntures 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), observado que no primeiro Período de Capitalização das Debêntures 3ª Série (conforme abaixo definido) deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis, observada a fórmula abaixo:

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

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração das Debêntures 3ª Série devida no final do i-ésimo Período de Capitalização das Debêntures 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator Juros} = \left\{ \left[(Taxa + 1)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

taxa = determinada taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais;

DP = é o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures 3ª Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro, sendo que para a primeira Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures 3ª Série deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no primeiro Período de Capitalização das Debêntures 3ª Série.

8.12.12. Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures 3ª Série, define-se "**Período de Capitalização das Debêntures 3ª Série**" como o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na Primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures 3ª Série, ou **(ii)** na última Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures 3ª Série (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures 3ª Série. Cada Período de Capitalização das Debêntures 3ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série.

8.12.13. A taxa final aplicável à Remuneração das Debêntures de cada série será ratificada por meio de aditamento aos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Geral de Debenturista, observado o disposto na Cláusula 3.3.3 acima.

8.12.14. Todas as referências à “**Remuneração das Debêntures**” devem ser entendidas como referências à Remuneração das Debêntures 1ª Série, à Remuneração das Debêntures 2ª Série e à Remuneração das Debêntures 3ª Série, conforme aplicável.

8.13. Pagamento da Remuneração

8.13.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de eventual resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga, conforme tabela abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de maio de 2024, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração, até a respectiva Data de Vencimento, de acordo com a tabela prevista abaixo (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento da Remuneração**”):

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série
1ª	13 de maio de 2024
2ª	13 de novembro de 2024
3ª	13 de maio de 2025
4ª	13 de novembro de 2025
5ª	13 de maio de 2026
6ª	12 de novembro de 2026
7ª	13 de maio de 2027
8ª	11 de novembro de 2027
9ª	11 de maio de 2028
10ª	Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série
1ª	13 de maio de 2024
2ª	13 de novembro de 2024
3ª	13 de maio de 2025
4ª	13 de novembro de 2025
5ª	13 de maio de 2026
6ª	12 de novembro de 2026
7ª	13 de maio de 2027
8ª	11 de novembro de 2027

9ª	11 de maio de 2028
10ª	Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série
1ª	13 de maio de 2024
2ª	13 de novembro de 2024
3ª	13 de maio de 2025
4ª	13 de novembro de 2025
5ª	13 de maio de 2026
6ª	12 de novembro de 2026
7ª	13 de maio de 2027
8ª	11 de novembro de 2027
9ª	11 de maio de 2028
10ª	13 de novembro de 2028
11ª	11 de maio de 2029
12ª	13 de novembro de 2029
13ª	13 de maio de 2030
14ª	Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série

8.14. Amortização das Debêntures

8.14.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 1ª Série ou de eventual resgate antecipado das Debêntures 1ª Série, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas consecutivas, no 4º (quarto) e no 5º (quinto) anos, inclusive, contado da Data de Emissão, sendo a primeira amortização devida em 11 de novembro de 2027, e a última amortização na Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série, de acordo com a tabela abaixo (cada uma, uma "**Data de Amortização das Debêntures 1ª Série**"):

Parcela	Datas de Amortização das Debêntures 1ª Série	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série
1ª	11 de novembro de 2027	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série	100,0000%

8.14.2. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 2ª Série ou de eventual resgate antecipado das Debêntures 2ª Série, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas consecutivas, no 4º (quarto) e no 5º (quinto) anos, inclusive, contado da Data de Emissão, sendo a primeira amortização devida em 11 de novembro de 2027, e a última amortização na Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série, de acordo com a tabela abaixo (cada uma, uma "**Data de Amortização das Debêntures 2ª Série**"):

Parcela	Datas de Amortização das Debêntures 2ª Série	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série
1ª	11 de novembro de 2027	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série	100,0000%

8.14.3. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 3ª Série ou de eventual resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série será amortizado em 3 (três) parcelas consecutivas, no 5º (quinto), 6º (sexto) e no 7º (sétimo) anos, inclusive, contado da Data de Emissão, sendo a primeira amortização devida em 13 de novembro de 2028, a segunda parcela devida em 13 de novembro de 2029, e a última amortização na Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série, de acordo com a tabela abaixo (cada uma, uma "**Data de Amortização das Debêntures 3ª Série**" e, em conjunto com Data de Amortização das Debêntures 1ª Série e Data de Amortização das Debêntures 2ª Série, a "**Data de Amortização**").

Parcela	Datas de Amortização das Debêntures 3ª Série	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série
1ª	13 de novembro de 2028	33,3333%
2ª	13 de novembro de 2029	50,0000%
3ª	Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série	100,0000%

8.14.4. O pagamento da parcela das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série a ser amortizada deverá ser calculada conforme fórmula abaixo:

$$\mathbf{Aai = VNe \times Tai}$$

Aai = Valor Nominal Unitário da i-ésima parcela de amortização das Debêntures 1ª Série ou das Debêntures 2ª Série, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série ou das Debêntures 2ª Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as Datas de Pagamento de Amortização das Debêntures 1ª Série ou das Debêntures 2ª Série indicadas acima.

8.14.5. O pagamento da parcela das Debêntures 3ª Série a ser amortizada deverá ser calculada conforme fórmula abaixo:

$$\mathbf{Aai = VNa \times Tai}$$

Aai = Valor Nominal Unitário Atualizado da i-ésima parcela de amortização das Debêntures 3ª Série, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as Datas de Pagamento de Amortização das Debêntures 3ª Série indicadas acima.

8.15. Local de Pagamento

8.15.1. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, serão realizados pela Emissora, mediante crédito na Conta do Patrimônio Separado relativo aos CRI.

8.15.2. O Debenturista poderá alterar as instruções de pagamento previstas na Cláusula 8.15.1 acima, informando à Emissora a nova conta corrente com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do respectivo pagamento.

8.16. Direito ao Recebimento dos Pagamentos

8.16.1. Fará jus ao recebimento de qualquer valor devido ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures aquele que seja Debenturista ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

8.17. Prorrogação dos Prazos

8.17.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures 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.

8.18. Encargos Moratórios

8.18.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida ao Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** à Atualização Monetária, conforme aplicável, e à respectiva Remuneração, 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**").

8.19. Direito de Preferência

8.19.1. Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas ou controladores diretos ou indiretos da Emissora.

8.20. Repactuação Programada

8.20.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

8.21. Publicidade

8.21.1. Todos os atos e decisões a serem tomados em decorrência desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver os interesses do Debenturista, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos no Jornal de Publicação da Emissora ("**Aviso ao Debenturista**"), bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (<https://ri.cogna.com.br/>), observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e as limitações impostas pela Resolução CVM 160 em

relação à publicidade da Oferta e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI a respeito de qualquer publicação na data da sua realização, sendo certo que, caso a Emissora altere o Jornal de Publicação da Emissora após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI informando o(s) novo(s) veículo(s) para divulgação de suas informações.

8.22. Tributos

8.22.1. A Emissora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive após eventual transferência das Debêntures ("**Tributos**"), sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.2.1 abaixo. Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que o Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxa, contribuições, ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora será a responsável pelo integral recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nestas situações, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

8.22.2. A Emissora não será responsável por toda e qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, nos termos previstos nesta Cláusula, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados para a Securitizadora e não repassado aos Titulares dos CRI. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

9. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

9.1. Resgate Antecipado Facultativo Total

9.1.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de **(i)** 15 de novembro de 2025 (inclusive), em relação às Debêntures 1ª Série e às Debêntures 2ª Série; e **(ii)** 15 de novembro de 2026 (inclusive) em relação às Debêntures 3ª Série, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures das Debêntures 1ª Série, das Debêntures 2ª Série e/ou das Debêntures 3ª Série ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**").

9.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emissora será equivalente a:

(i) para as Debêntures 1ª Série: **(a)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures 1ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e demais encargos aplicáveis devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série, conforme o caso ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série**"), acrescido de **(b)** prêmio ao ano, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures 1ª Série, aplicável sobre o resultado do item (a) acima, variável de acordo com a data da realização do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures 1ª Série, calculado conforme fórmula abaixo:

$$P = VRe \times [(1+i)^{(d/252)} - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da 1ª Série, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série a serem resgatadas, acrescido da Remuneração das Debêntures 1ª Série, calculado, *pro rata temporis*, desde a primeira Data da Integralização das Debêntures 1ª Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive);

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures 1ª Série (inclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures da Debêntures 1ª Série (exclusive); e

i = 0,5500% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano.

(ii) para as Debêntures 2ª Série o maior valor entre:

(a) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, acrescido: (1) da Remuneração das Debêntures 2ª Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (2) dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(b) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures 2ª Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet^[1], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures 2ª Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 2ª Série**”):

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures 2ª Série;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures 2ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso,

^[1]https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

das Debêntures 2ª Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures 2ª Série, sendo n um número inteiro;

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

$$FVPk = [(1 + Taxa DI)^{\frac{nk}{252}}]$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures 2ª Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

(iii) para as Debêntures 3ª Série: o maior valor entre:

(a) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série acrescido da Remuneração das Debêntures 3ª Série e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e de eventuais Encargos Moratórios; ou

(b) o valor equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série e das parcelas de Remuneração das Debêntures 3ª Série trazido a valor presente, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da NTN-B com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures 3ª Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate, calculado conforme fórmula

abaixo, e acrescido, ainda, de quaisquer obrigações pecuniárias, eventuais Encargos Moratórios e outros acréscimos referentes às Debêntures 3ª Série (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 3ª Série**” e, em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado do Facultativo das Debêntures 1ª Série e o Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 2ª Série, individual e indistintamente, “**Valor do Resgate Antecipado Facultativo**”):

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right)$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures 3ª Série;

C = conforme definido e calculado na Cláusula 4.12.2 acima;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures 3ª Série, sendo “n” um número inteiro;

VNE_k = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos das Debêntures 3ª Série, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série, e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série;

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

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

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures 3ª Série.

N_k = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda;

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

9.1.3. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de amortização e/ou pagamento da Remuneração, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

9.1.4. A Emissora deverá comunicar o Debenturista sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total mediante comunicação escrita endereçada ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado ao Debenturista deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo **(i)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(ii)** a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; e **(iii)** demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

9.1.5. A Emissora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12:00 (doze) horas do Dia Útil anterior à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

9.1.6. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, pela Emissora, o Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

9.2. Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos

9.2.1. A Emissora poderá, independentemente da vontade do Debenturista, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Emissora, nos termos da Cláusula 8.22 acima, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures de todas as séries, em conjunto, com o conseqüente cancelamento de tais Debêntures ("**Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos**").

9.2.2. O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos será o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, e o Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures 3ª Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série

imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação de que seja parte, caso aplicáveis, e sem qualquer prêmio (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos**”).

9.2.3. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de amortização e/ou pagamento da Remuneração, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

9.2.4. A Emissora deverá comunicar o Debenturista sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado ao Debenturista deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo **(i)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme definido abaixo); **(ii)** a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e **(iii)** demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

9.2.5. A Emissora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12:00 (doze) horas do Dia Útil anterior à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

9.2.6. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, pela Emissora, o Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

9.3. Oferta de Resgate Antecipado Total

9.3.1. A qualquer momento a partir da Data de Emissão e sem a necessidade de adesão de percentual mínimo das Debêntures em Circulação, a Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, oferta de resgate antecipado total das Debêntures, endereçada à totalidade dos titulares das Debêntures, de acordo com os termos da presente Escritura de Emissão de Debêntures e da legislação aplicável, incluindo, mas sem limitação, a Lei das Sociedades por Ações (“**Oferta de Resgate Antecipado Total**”), observado que, caso a Oferta de Resgate Antecipado Total seja realizada pela Emissora, o Debenturista deverá necessariamente realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI nos mesmo termos e condições e que todos os eventuais custos e despesas necessários para a efetiva realização da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures pela Emissora e, conseqüentemente, da oferta de resgate antecipado total

dos CRI pela Securitizadora, conforme aplicáveis, serão arcados diretamente, e de forma antecipada, pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

9.3.2. A Oferta de Resgate Antecipado Total deverá ser precedida de envio ao Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, de aviso ao Debenturista publicado e divulgado pela Emissora, nos termos da Cláusula 8.21 acima ou de notificação, devidamente assinada pelos representantes legais da Emissora, informando sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado Total ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total**"), com antecedência mínima de 30 (trinta) dias contados da data programada para a efetiva realização do resgate.

9.3.3. O Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento ao Debenturista, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o valor do prêmio devido ao Debenturista em face do resgate antecipado, caso haja, o qual não poderá ser negativo; **(iii)** a forma e prazo para manifestação do Debenturista sobre o número de Debêntures que aderirão à Oferta de Resgate Antecipado Total, prazo este que será de 20 (vinte) dias contados da publicação ou envio, conforme o caso, do edital de resgate antecipado dos CRI; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do resgate antecipado e à tomada de decisão pelo Debenturista.

9.3.4. Após o envio do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total, o Debenturista terá que se manifestar formalmente à Emissora sobre as Debêntures que serão objeto de resgate antecipado no âmbito da referida oferta, a qual corresponderá à quantidade de CRI que tiver sido indicada por seus respectivos titulares em aceitação à oferta de resgate antecipado total dos CRI, no âmbito da oferta de resgate antecipado total dos CRI a ser realizada pelo Debenturista como consequência da Oferta de Resgate Antecipado Total, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, e em conformidade com o disposto no Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total.

9.3.5. A Emissora deverá, dentro de até 2 (dois) Dias Úteis contados após o término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado Total indicado no subitem (iii) da Cláusula 9.3.3 acima, confirmar ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos no Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total.

9.3.6. Caso a Emissora tenha confirmado a intenção de promover o resgate antecipado no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado Total, o valor a ser pago ao Debenturista será proporcional às Debêntures que aderirem a Oferta de Resgate Antecipado Total e equivalente ao Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures 3ª Série, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro*

rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e dos respectivos Encargos Moratórios, caso aplicáveis, e **(ii)** de eventual prêmio de resgate a ser oferecido ao Debenturista, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo ("**Preço de Oferta de Resgate**").

9.3.7. A Emissora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da realização do resgate antecipado das Debêntures, o montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à oferta de resgate antecipado dos CRI.

9.3.8. A Emissora deverá comunicar a realização do resgate antecipado à Securitizadora por meio de correspondência escrita, em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI, com no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência contado da efetiva realização do resgate antecipado das Debêntures.

9.3.9. As Debêntures resgatadas pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

9.4. Amortização Extraordinária Facultativa

9.4.1. A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures.

9.5. Aquisição Facultativa

9.5.1. A Emissora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.

9.6. Resgate Antecipado Facultativo Parcial

9.6.1. Não será permitido o resgate antecipado facultativo parcial de determinada série das Debêntures.

10. VENCIMENTO ANTECIPADO

10.1. O Debenturista deverá considerar antecipada e automaticamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário, do saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores

eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação de que seja parte, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ciência da ocorrência das seguintes hipóteses ("**Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático**"):

- (i) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária decorrente das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures ou dos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo vencimento;
- (ii) transferência, promessa de transferência, cessão ou promessa de cessão, pela Emissora a terceiros, de qualquer direito ou obrigação da Emissora, conforme o caso, previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (iii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iv) **(a)** decretação de falência da Emissora e/ou suas respectivas sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ("**Controladas**") que represente, individualmente, montante igual ou superior a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Emissora, apurado com base nas últimas demonstrações financeiras divulgadas pela Emissora ("**Controladas Relevantes**"); **(b)** pedido de autofalência pela Emissora e/ou suas Controladas Relevantes; **(c)** pedido de falência da Emissora e/ou suas Controladas Relevantes, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora e/ou suas Controladas Relevantes, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** pedido de conciliações e mediações, conforme descritas no §1º do artigo 20-B da Lei 11.101; **(f)** ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do §12º do artigo 6º da Lei 11.101; ou **(g)** qualquer processo com objetivo similar em outra jurisdição;
- (v) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou suas Controladas Relevantes, exceto no caso de extinção de Controlada Relevante em decorrência de qualquer forma de reorganização societária envolvendo exclusivamente sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora realizada nos termos do item "xii" abaixo;

- (vi) transformação do tipo societário da Emissora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) pagamento de dividendos em montante superior ao mínimo obrigatório previsto estatuto social da Emissora vigente na Data de Emissão, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de remessa de recursos aos acionistas, caso haja qualquer inadimplemento pecuniário das Debêntures pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (viii) protestos de títulos contra a Emissora e/ou de suas controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que **(i)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido tomada medida judicial adequada para a anulação ou sustação de seus efeitos; **(ii)** o protesto foi suspenso ou cancelado; ou **(iii)** o valor do(s) título(s) protestado(s) foi garantido em juízo;
- (ix) vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigações de natureza financeira da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);
- (x) inadimplemento, pela Emissora e/ou de suas controladas, de qualquer decisão ou sentença judicial exigível (isto é, sem que seus efeitos tenham sido suspensos no prazo legal) ou de qualquer decisão ou sentença arbitral não sujeita a recurso contra a Emissora e/ou de suas controladas cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se a Emissora e/ou suas controladas, conforme o caso, apresente garantia em juízo do valor arbitrado na respectiva decisão ou sentença;
- (xi) questionamento judicial, pela Emissora e/ou pelas suas Controladas, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Emissora ("**Controladora**") e/ou por qualquer coligada da Emissora desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Termo de Securitização;

- (xii) cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora e/ou suas Controladas Relevantes, exceto:
- a) previamente autorizado pelo Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI em Circulação em assembleia de Titulares dos CRI realizada, nos termos previstos no Termo de Securitização;
 - b) exclusivamente nos casos das Controladas Relevantes, se realizada exclusivamente com sociedades dentro do grupo econômico da Emissora e desde que a Emissora continue a deter o controle final direto ou indireto (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações);
 - c) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Emissora, se: **(1)** for assegurado ao Debenturista que o desejar, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que for titular, mediante o pagamento equivalente ao Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures 3ª Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e dos respectivos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate, ou **(2)** no caso de cisão da Emissora, desde que a parcela cindida seja destinada à constituição de uma nova sociedade ou seja incorporada por uma sociedade existente ("**Sociedade**"), em ambos os casos, que **(2.1.)** seja controlada direta ou indiretamente pela Emissora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), e **(2.2)** obrigatoriamente a referida Sociedade se torne fiadora na Emissão ("**Fiança**"); ou
 - d) em cumprimento de determinações de órgãos reguladores e/ou obrigações contraídas perante referidos órgãos, incluindo, sem limitação, o Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("**CADE**") e desde que, em caso de Controladas Relevantes, a Emissora continue a deter o controle final direto ou indireto (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações).

10.2. O Debenturista deverá convocar, ao tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme definidas abaixo), em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência da respectiva hipótese, Assembleia Geral de Debenturista de acordo com a Cláusula 12 abaixo, para deliberar sobre a eventual não decretação do vencimento antecipado das Debêntures (cada um desses eventos, "**Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático**" e, em conjunto com as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automáticos, as "**Hipóteses de Vencimento Antecipado**"):

- (i) alteração do objeto social previsto no estatuto social da Emissora que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas, exceto se previamente autorizado pelo Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI em Circulação em assembleia de Titulares dos CRI realizada, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (ii) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente das Debêntures, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do recebimento de notificação enviada pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, neste sentido, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico, se houver;
- (iii) comprovação de que qualquer declaração prestada pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Emissão ou nos Documentos da Operação de que seja parte, eram falsas ou incorretas (neste último caso, exclusivamente, em qualquer aspecto relevante), na data em que foram prestadas;
- (iv) caso a Emissora, durante o prazo de vigência das Debêntures, deixe de ser uma sociedade com registro de companhia aberta pela CVM;
- (v) redução do capital social da Emissora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se **(a)** para absorção de prejuízos; ou **(b)** se realizada no contexto de uma reorganização societária autorizada, conforme descrita na Cláusula 10.1(xii) acima;
- (vi) alienação de ativos ou de participações societárias, direta ou indireta, pela Emissora e/ou suas controladas, dentro do mesmo exercício social, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 15% (quinze por cento) da receita líquida dos últimos 12 (doze) meses da Emissora contados da alienação, apurado com base **(i)** nas suas últimas demonstrações financeiras consolidadas divulgadas ou **(ii)** nas suas últimas 04 (quatro) informações financeiras trimestrais – ITR divulgadas, em conjunto, exceto

se realizada **(a)** exclusivamente entre as sociedades dentro do grupo econômico da Emissora; **(b)** em cumprimento de determinações de órgãos reguladores e/ou obrigações contraídas perante referidos órgãos; ou **(c)** em decorrência de substituição de ativos para fins de manutenção e/ou reparação destes; ou **(d)** em decorrência de operações já divulgadas em mercado, por meio de fato relevante ou comunicado ao mercado, até a data de celebração da presente Escritura de Emissão de Debêntures;

- (vii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora e/ou suas controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), exceto se, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, o sequestro ou a penhora foi contestado;
- (viii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Emissora e/ou suas controladas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus respectivos ativos em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);
- (ix) não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, necessárias para o regular exercício das atividades da Emissora e/ou suas Controladas Relevantes, exceto no que se referir às licenças e/ou às aprovações **(a)** em processo de renovação tempestiva; **(b)** que estejam sendo discutidas pela Emissora e/ou suas Controladas Relevantes, conforme o caso, nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo; ou **(c)** cuja não obtenção ou manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (x) aplicação dos recursos líquidos oriundos da Emissão em destinação diversa da descrita nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xi) inadimplemento, observados os prazos de cura estabelecidos nos respectivos contratos ou, em caso de ausência dos referidos prazos de cura, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, de qualquer dívida e/ou obrigações de natureza financeira da Emissora e/ou suas controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);

- (xii) instauração, contra a Emissora, de processo judicial ou administrativo ou, ainda, condenação (na esfera judicial ou administrativa) relacionada a atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, ou proveito criminoso da prostituição;
- (xiii) descumprimento, por 2 (dois) trimestres consecutivos ou por 3 (três) trimestres alternados a cada 48 (quarenta e oito) meses ou 4 (quatro) trimestres alternados durante a vigência desta Emissão, do seguinte índice financeiro, o qual será apurado trimestralmente, com base nas informações trimestrais (ITR) consolidadas da Emissora, calculado pela Emissora e verificado pelo Debenturista, considerando o período de apuração referente aos 12 (doze) meses imediatamente anteriores, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais (ITR) consolidadas da Emissora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023: razão entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado menor ou igual a 3,50x, sendo certo que em caso de outra dívida emitida pela Emissora conter índice financeiro menor que o estipulado na Escritura de Emissão de Debêntures, seja com relação ao patamar, seja em relação à periodicidade de medição, deverá ser considerado o índice financeiro mais restritivo (“**Índice Financeiro**”):

Sendo:

“**Dívida Líquida**” o significa o saldo devedor de principal e juros de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo, incluindo operações de mercado de capitais, menos o saldo de caixa e aplicações financeiras cujo resgate possa ser realizado em prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis sem penalidade, acrescido das dívidas e obrigações referente às aquisições;

“**EBITDA Recorrente**” significa o resultado relativo aos 12 (doze) meses anteriores à data de apuração, antes do imposto de renda e contribuição social, da depreciação e amortização, do resultado financeiro e do Resultado de Itens Não Recorrentes (conforme abaixo definido), adicionada a receita financeira operacional. Em caso de aquisição, pela Emissora, de participação societária em outras sociedades, o cálculo do EBITDA da Emissora deverá considerar o EBITDA dos últimos 12 (doze) meses da sociedade adquirida, consolidado com o da Emissora;

“**Resultado de Itens Não Recorrentes**”: (i) venda de ativos; (ii) provisões / reversões de contingências sem efeito caixa no curto prazo; (iii) *impairment*; e (iv) ganhos por valor justo/atualização de ativos (sem efeito caixa) e despesas pontuais de reestruturação, projetos de expansão e despesas com prospecção de novos ativos.

10.3. Ocorrendo qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático previstas na Cláusula 0 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), o Debenturista deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial de Investidores (observado o disposto na Cláusula 12 abaixo e conforme disposto no Termo de Securitização) para que seja deliberada a orientação a ser tomada pelo Debenturista em relação à eventual decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta 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 12 abaixo, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, 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 Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

10.4. Na Assembleia Geral de Debenturista de que trata a Cláusula 0 acima, o Debenturista, conforme orientação dos titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização e observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, poderão decidir por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável.

10.5. Em caso do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a realizar o pagamento da totalidade das Debêntures, pelo Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures 1ª Série e Debêntures 2ª Série, conforme o caso, e pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures 3ª Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que ocorrer o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Emissora no prazo

acima previsto, podendo o Debenturista 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 das Debêntures.

10.6. Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, o Debenturista deverá enviar notificação em até 1 (um) Dia Útil à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que caso o Debenturista não o faça, o Agente Fiduciário dos CRI poderá enviar notificação à Emissora, mediante autorização dos Titulares dos CRI.

10.7. Para fins da Cláusula 10.1(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.

10.8. A **não** declaração pela Debenturista, do vencimento antecipado desta Escritura de Emissão e, conseqüentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, dependerá de deliberação prévia de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI especialmente convocada para essa finalidade. Caso referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não se instale, em primeira convocação, por qualquer motivo, inclusive por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento), mais 1 (um) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), será realizada uma segunda convocação, podendo, neste caso, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ser instalada com qualquer número. O **não** vencimento antecipado das Debêntures, e, conseqüentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, estará sujeito à aprovação de (i) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no mínimo, 30% (trinta) por cento dos Titulares dos CRI em Circulação, se em segunda convocação, observado o previsto no Termo de Securitização. Caso contrário, ou na ausência de quórum de instalação ou deliberação, cumulativamente, em 1ª (primeira) e 2ª (segunda) convocações, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, e, conseqüentemente, será realizado o resgate antecipado dos CRI.

11. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

11.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, nos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, e na legislação e regulamentação aplicáveis, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

- (i) fornecer ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI:

- a) em até 05 (cinco) dias contados após o prazo de 120 (cento e vinte) dias do término de cada exercício social ou contados de sua data de divulgação, o que ocorrer primeiro, **(a)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; e **(b)** declaração de representante legal da Emissora com poderes comprovadamente para tanto atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão de Debêntures; e **(c)** relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a sua efetiva legalidade, legitimidade, exigibilidade, validade, ausência de vícios, suficiência de informações e veracidade, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pelo Debenturista, podendo o Debenturista solicitar à Emissora esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- b) em até 05 (cinco) Dias Úteis contados do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social ou contados a partir da data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e **(2)** cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pelo Debenturista, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- c) cópia das informações pertinentes à Resolução CVM 80, que, de alguma forma, envolvam interesse do Debenturista e/ou dos Titulares dos CRI, nos prazos ali previstos ou, se não houver, prazo determinado neste normativo, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem realizados;
- d) cópia dos avisos ao debenturista, fatos relevantes, que, de alguma forma, envolvam interesse do Debenturista e/ou dos Titulares dos CRI, nos mesmos prazos previstos na Resolução CVM 80 ou normativo que venha a substituí-la, ou, se ali não previstos, até 3 (três) Dias Úteis após sua publicação ou, se não forem publicados,

da data em que forem realizados;

- e) cópia de atas de Assembleias Gerais e reuniões do Conselho de Administração da Emissora, que, de alguma forma, envolvam interesse do Debenturista e/ou dos Titulares dos CRI, arquivadas na JUCEMG, até 15 (quinze) Dias Úteis após sua publicação ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;
 - f) em até 10 (dez) Dias Úteis da data de solicitação, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação sobre a presente Emissão de Debêntures ou sobre a emissão dos CRI que lhe venha a ser solicitada, por escrito, pelo Debenturista e /ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;
 - g) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da respectiva data de solicitação do Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI neste sentido;
 - h) informações a respeito da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Essas informações deverão vir acompanhadas de um relatório da Emissora contendo a descrição da ocorrência e das medidas que a Emissora pretende tomar com relação a tal ocorrência. Caso essas informações decorram de evento, ato ou fato que enseje a publicação de fato relevante pela Emissora, nos termos da Resolução CVM 44, a divulgação de tal evento, ato ou fato ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI deverá ocorrer concomitantemente à sua divulgação ao mercado, nos termos da Resolução CVM 44, observado o prazo máximo aqui previsto;
 - i) imediatamente após seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que possa resultar em qualquer Efeito Adverso Relevante; e
 - j) em até 10 (dez) Dias Úteis, enviar 1 (uma) via original ou 1 (uma) via eletrônica (.PDF), contendo a chancela digital da JUCEMG, caso aplicável, das Assembleias Gerais de Debenturista que integrem a Emissão, arquivadas na JUCEMG.
- (ii) manter seus bens e ativos devidamente segurados, conforme práticas correntes da Emissora;

- (iii) obter e manter válidas, vigentes e regulares as outorgas, alvarás e/ou as licenças e/ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o desenvolvimento regular das atividades da Emissora, exceto no que se referir às licenças e/ou às aprovações **(i)** em processo de renovação tempestiva; **(ii)** que estejam sendo discutidas pela Emissora, conforme o caso, nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo; ou **(iii)** cuja não obtenção ou manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (iv) contratar e manter contratados, às suas expensas, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e dos CRI, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, incluindo, mas sem limitação, Agência Classificadora de Risco, o Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI, o ambiente de negociação das dos CRI no mercado secundário, bem como todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e dos CRI;
- (v) manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Oferta, exceto **(1)** aqueles objeto de discussão nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa, ou **(2)** aqueles cujo montante objeto de cobrança esteja integralmente garantido na forma da legislação aplicável, desde que devidamente comprovado;
- (vi) pagar nos seus respectivos vencimentos, de acordo com os termos estabelecidos pela legislação em vigor, todas as suas respectivas obrigações e responsabilidades (inclusive todas as obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e previdenciária), exceto por aquelas **(i)** que venham a ser discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(ii)** cujo montante objeto de cobrança esteja integralmente garantido na forma da legislação aplicável, desde que devidamente comprovado; ou **(iii)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (vii) convocar Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias previstas na presente Emissão de Debêntures ou na emissão dos CRI, conforme aplicável, nos termos da Cláusula 12 desta Escritura de Emissão de Debêntures, caso o Debenturista, devendo fazer, não o

faça;

- (viii) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturista sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, observado, ainda, o disposto no Termo de Securitização em relação às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI;
- (ix) efetuar, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses do Debenturista ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (x) tomar todas as medidas e arcar com todos os custos **(i)** decorrentes da distribuição das Debêntures e dos CRI, incluindo todos os custos relativos ao seu depósito na B3; **(ii)** de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão de Debêntures, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora; e **(iii)** de contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do banco liquidante e do escriturador dos CRI;
- (xi) manter seu registro de companhia aberta perante a CVM durante a vigência das Debêntures e dos CRI, mantendo-o atualizado de acordo com os termos da Resolução CVM 80;
- (xii) contratar e manter contratada a Agência de Classificação de Risco para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, devendo, ainda, **(a)** atualizar a classificação de risco (*rating*) dos CRI anualmente até a data de vencimento dos CRI ou o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; **(b)** divulgar ou permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; **(c)** entregar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI os relatórios de classificação de risco preparados pela Agência de Classificação de Risco no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento pela Emissora; e **(d)** comunicar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no Dia Útil imediatamente subsequente, qualquer alteração e/ou o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco dos CRI, observado que, caso a Agência de Classificação de Risco contratada cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir a classificação de risco dos CRI, a Emissora deverá **(I)** contratar

outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação do Debenturista ou dos Titulares dos CRI, bastando notificar o Agente Fiduciário dos CRI e o Debenturista, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., a Fitch Ratings Brasil Ltda. ou a Moody's América Latina Ltda.; ou **(II)** notificar o Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, e convocar Assembleia Geral de Debenturista para que este defina, conforme orientação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos no Termo de Securitização, a agência de classificação de risco substituta;

- (xiii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM, e enviar ou permitir que representantes do Debenturista e do Agente Fiduciário dos CRI (ou de auditor independente por este contratado, a expensas da Emissora) tenha acesso a, mediante solicitação fundamentada, **(a)** todo e qualquer relatório do auditor independente entregue à Emissora referente às suas demonstrações financeiras; e **(b)** livros e aos demais registros contábeis da Emissora, quando deliberado pela Assembleia Geral de Debenturista, em qualquer hipótese, desde que estes tenham se tornado públicos;
- (xiv) não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social, o que inclui, mas não se limita a realizar operações fora de seu objeto social, conforme descrito na Cláusula 4 acima, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante o Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xv) obter e manter em pleno vigor, todas as autorizações e aprovações necessárias para permitir o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou para assegurar a legalidade, validade e exequibilidade dessas obrigações;
- (xvi) cumprir todas as normas e regulamentos relacionados à Emissão e à Oferta, incluindo, mas não se limitando às normas e regulamentos da CVM, da ANBIMA e da B3, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, incluindo a Resolução CVM 60 e a Resolução

CVM 160, exceto por aquelas **(i)** discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(ii)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

- (xviii) cumprir, e fazer com que as suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas **(i)** discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(ii)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (xix) cumprir, e fazer com que as suas Controladas cumpram, a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, devendo manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento à legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, bem como promover políticas e procedimentos internos que, em conformidade com a legislação, censurem o incentivo à prostituição e a discriminação de raça e gênero, dando conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais;
- (xx) cumprir a destinação dos recursos captados por meio da Emissão, nos termos da Cláusula 5 acima;
- (xxi) cumprir e fazer com que suas Controladas e coligadas (conforme definição de coligada prevista no artigo 243 da Lei das Sociedades por Ações) (“**Coligadas**”), seus conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, cumpram, as Leis Anticorrupção, devendo **(i)** manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento de tais normas; **(ii)** dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; **(iii)** se abster de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à

administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(iv)** comunicar imediatamente à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas;

- (xxii) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão e a Oferta não sejam empregados pela Emissora, seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora **(i)** para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; **(ii)** para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; **(iii)** em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "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; **(iv)** em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(v)** em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou **(vi)** em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;
- (xxiii) implantar e, uma vez implantada, executar e observar políticas e procedimentos destinados a assegurar a observância por seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, das Leis Anticorrupção aplicáveis; e
- (xxiv) informar, por escrito ao Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência, pela Emissora, sobre a violação das Leis Anticorrupção pela Emissora e por seus administradores e empregados, exceto quando o dever de sigilo e confidencialidade estiver prescrito em leis e regulamentação aplicáveis.

12. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

12.1. O Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de

acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, que poderá ser conjunta ou individualizada por série das Debêntures, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista das respectivas séries, conforme o caso (“**Assembleia Geral de Debenturista**”).

- (i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries das Debêntures, quais sejam **(a)** alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário e suas respectivas datas de amortização; **(2)** Remuneração das Debêntures, Atualização Monetária, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração; **(3)** Data de Vencimento; e **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das séries, então a respectiva Assembleia Geral dos Debenturistas das Debêntures 1ª Série, Assembleia Geral dos Debenturistas das Debêntures 2ª Serie ou Assembleia Geral Titulares dos Debenturistas das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, será realizada separadamente entre as séries das Debêntures, 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)** inserção de novos Empreendimentos Destinação e/ou de novos Contratos de Locação nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, **(b)** renúncia prévia a direitos dos Debenturistas das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Debenturista e/ou Emissora e/ou em relação às Hipóteses de Vencimento Antecipado; **(c)** hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou Oferta de Resgate Antecipado Total; **(d)** obrigações da Emissora previstas nesta Escritura de Emissão; **(e)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturista; **(f)** criação de qualquer evento de repactuação; e **(g)** a orientação da manifestação da Debenturista em relação às Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, bem como demais matérias especificadas no Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Geral de Debenturista conjunta entre todas as séries das Debêntures, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

12.1.2. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas.

12.2. A Assembleia Geral de Debenturista, conjunta ou de cada uma das séries de Debêntures, poderá ser realizada de forma presencial, parcial ou exclusivamente digital, em todos os casos sendo considerada como realizada no local da sede da Emissora, observando o previsto na Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.

12.3. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Especial de Investidores, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso **(i)** a respectiva Assembleia Especial de Investidores não seja instalada; ou **(ii)** ainda que instalada a Assembleia Especial de Investidores, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação, exceto no caso previsto na Cláusula 10.3 acima.

12.4. Convocação e Instalação

12.4.1. Em relação a qualquer assunto desta Escritura de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da Assembleia Especial de Investidores, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturista para tanto. A Assembleia de Debenturistas poderá ser realizada conjuntamente, em virtude de interesse referente à totalidade das Debêntures, ou separadamente, referente às Debêntures 1ª Série, às Debêntures 2ª Série ou à Debêntures 3ª Série, conforme o caso.

12.4.2. Observada a dispensa a que se refere a Cláusula 12.4.1 acima, as Assembleias Gerais de Debenturista serão convocadas com antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias, em primeira convocação. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data de publicação do edital de segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturista.

12.4.3. Observada a dispensa a que se refere a Cláusula 12.4.1 acima, a convocação das Assembleias Gerais de Debenturista, conjunta ou de cada uma das séries de Debêntures, se dará mediante anúncio publicado, pelo menos, 3 (três) vezes no Jornal de Publicação da Emissora, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão de Debêntures, ficando dispensada a convocação no caso da presença do Debenturista.

12.4.4. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação ou das Debêntures em Circulação da respectiva série, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer quórum, exceto se de outra forma previsto nesta Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização.

12.4.5. Independentemente das formalidades previstas na legislação aplicável e nesta Escritura de Emissão de Debêntures, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista, conjunta ou de cada uma das séries de Debêntures, a que comparecer o Debenturista.

12.4.6. As Assembleias Gerais de Debenturista, conjunta ou de cada uma das séries de Debêntures, instalar-se-ão com a presença do Debenturista.

12.5. Mesa Diretora

12.5.1. A presidência e a secretaria das Assembleias Gerais de Debenturista caberão aos representantes eleitos pelo Debenturista.

12.6. Quórum de Deliberação

12.6.1. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturista, conjunta ou de cada uma das séries de Debêntures, a cada uma das Debêntures em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não.

12.6.2. As deliberações em Assembleias Gerais de Debenturista, realizadas em conjunto ou por cada uma das séries das Debêntures, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Debenturistas representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um das Debêntures em Circulação ou das Debêntures em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de Debêntures em Circulação presentes na Assembleia Geral de Debenturista ou das Debêntures em Circulação da respectiva série, conforme o caso, desde que representem no mínimo, 30% (trinta por cento) por cento das Debêntures em Circulação ou das Debêntures em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em segunda convocação, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão e observado o disposto no Termo de Securitização, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os demais quóruns previstos na presente Escritura de Emissão, bem como os quóruns abaixo indicados:

- (i) a renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte,

conforme aplicável, incluindo em relação a Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, dependerá de aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um das Debêntures em Circulação, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um das Debêntures em Circulação presentes na Assembleia Geral de Debenturista, desde que representem no mínimo, 30% (trinta por cento) por cento das Debêntures em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão e observado o disposto no Termo de Securitização; e

- (ii) as deliberações em Assembleias Gerais de Debenturista que impliquem em alteração **(a)** da Remuneração das Debêntures; **(b)** das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures; **(c)** da Data de Vencimento; **(d)** dos valores, montantes e datas de amortização do principal das Debêntures e pagamento da Remuneração das Debêntures; **(e)** de cláusulas relacionadas ao resgate antecipado obrigatório das Debêntures; **(f)** dos quóruns previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou **(g)** das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, ou das Debêntures em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira ou segunda convocação, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão e observado o disposto no Termo de Securitização.

12.6.3. Sem prejuízo dos quóruns específicos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e na legislação aplicável, as deliberações das Assembleias Gerais de Debenturista, conjunta ou de cada uma das séries de Debêntures, dependerão da aprovação do Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI presentes na assembleia de Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização e observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

12.6.4. Exceto conforme expressamente previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, caso **(i)** a respectiva Assembleia Especial de Investidores não seja instalada; ou **(ii)** ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão.

12.6.5. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturista, conjunta ou de cada uma das séries de Debêntures, convocadas pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pelo Debenturista, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não

ser quando ela seja solicitada pelo Debenturista, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

12.6.6. As deliberações tomadas pelo Debenturista, em Assembleias Gerais de Debenturista, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns desta Escritura de Emissão de Debêntures, vincularão a Emissora.

13. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

13.1. Sem prejuízo das demais declarações prestadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, a Emissora declara e garante, na data da assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, que:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão de Debêntures 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;
- (iii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures não infringem ou contrariam **(i)** quaisquer contratos ou documentos nos quais a Emissora seja parte ou pelos quais quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; **(b)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, ou **(c)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(ii)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(iii)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (iv) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, incluindo, mas não se limitando, de credores, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, à

participação da emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas;

- (v) cumpre, assim como suas Controladas cumprem, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis à condução de seus negócios e regular execução das suas atividades, exceto por aquelas **(i)** discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(ii)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (vi) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e nos Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, incluindo mas não se limitando a obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos na Cláusula 5 desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures 1ª Série foi acordada por livre vontade entre a Emissora, o Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI e os Coordenadores, em observância ao princípio da boa-fé;
- (viii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA, e com a forma de cálculo da Atualização Monetária e da Remuneração das Debêntures 3ª Série foi acordada por livre vontade da a Emissora, o Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI e os Coordenadores, em observância ao princípio da boa-fé;
- (ix) não há qualquer ligação entre a Emissora, o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (x) está observando e cumprindo seu estatuto social e, em todos os seus aspectos relevantes, quaisquer obrigações e/ou condições contidas em contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais seja parte ou possa estar obrigada;
- (xi) todas as informações, declarações e garantias relacionadas à Emissora prestadas no âmbito da Oferta e que constam desta Escritura de Emissão de Debêntures e nos Documentos da Operação de que seja parte são, na

data em que foram prestadas, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (xii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, ou para a realização da Emissão, da Oferta, exceto: **(i)** pelo arquivamento da ata de RCA Emissora; **(ii)** pela inscrição desta Escritura de Emissão de Debêntures, e seus eventuais aditamentos, na JUCEMG; e **(iii)** pela publicação da ata de RCA Emissora no jornal "Folha de São Paulo";
- (xiii) as demonstrações financeiras da Emissora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 e ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023, representam corretamente as posições patrimonial e financeiras da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências da Emissora de forma consolidada, e desde a data das informações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação relevante fora do curso normal de seus negócios da Emissora, e não houve qualquer aumento substancial do endividamento da Emissora;
- (xiv) os documentos e as informações fornecidos por ocasião da Oferta incluindo, mas não se limitando, àquelas contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores da Oferta uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xv) está adimplente com todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e não ocorreu ou está em curso qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado;
- (xvi) esta Escritura de Emissão de Debêntures e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, I e III do Código de Processo Civil;

- (xvii) o registro de companhia aberta da Emissora está atualizado perante a CVM, conforme requerido pela Resolução CVM 80, e suas informações lá contidas e tornadas públicas estão atualizadas conforme requerido pela Resolução CVM 80;
- (xviii) as obrigações aqui assumidas não serão afetadas por atos ou omissões que possam exonerá-las de suas obrigações ou afetá-las, incluindo, mas não se limitando, aos seguintes: **(i)** qualquer extensão de prazo ou acordo entre o Debenturista e a Emissora; **(ii)** qualquer novação ou não exercício de qualquer direito do Debenturista contra a Emissora; ou **(iii)** qualquer limitação ou incapacidade da Emissora, inclusive pedido de recuperação extrajudicial ou judicial;
- (xix) não há questionamentos envolvendo os Empreendimentos Lastro relacionados a **(a)** despejos de resíduos no ar e na água; **(b)** despejo, produção, fabricação e arrecadação de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação; **(c)** conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; e **(d)** localização em terras de ocupação indígena ou quilombola; e, na ocorrência e procedência de tais questionamentos, envidará seus melhores esforços para devidamente sanear tais questionamentos sem que os Empreendimentos Lastro de sua propriedade, de qualquer forma, sejam afetados, bem como arcará integralmente com todos os custos e despesas relacionados, incluindo custos de investigação, de limpeza, com consultores, de defesa, com ressarcimentos de danos ambientais, multas ou penalidades;
- (xx) não tem conhecimento de qualquer descumprimento relevante relativo à legislação aplicável aos Empreendimentos Lastro de sua propriedade, incluindo a de natureza ambiental, e de qualquer inadequação dos Empreendimentos Lastro de sua propriedade às normas de uso e ocupação do solo, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em área de preservação ambiental ou área de preservação permanente;
- (xxi) está ciente de que as Debêntures constituirão lastro da operação de securitização que envolverá a emissão dos CRI, a ser disciplinada pelo Termo de Securitização, nos termos da Lei 9.514, da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160 e que será objeto da Oferta. Neste sentido, tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição

das Debêntures pela Securitizadora, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma da Lei 9.514 e do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora;

- (xxii) cumpre, e faz com que as suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, procedendo com todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas **(i)** discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(ii)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (xxiii) cumpre, e faz com que as suas Controladas cumpram, a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, mantendo políticas e procedimentos internos que asseguram o integral cumprimento à legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, bem como promove políticas e procedimentos internos que, em conformidade com a legislação, censuram o incentivo à prostituição e a discriminação de raça e gênero e dá conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais; e
- (xxiv) os Custos e Despesas Reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em direitos creditórios imobiliários na destinação, assim como não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora.

13.2. A Emissora declara, ainda, **(i)** que cumprirá todas as determinações do Debenturista; e **(ii)** não existir nenhum impedimento legal contratual ou acordo de acionistas que impeça a presente Emissão de Debêntures.

13.3. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretroatável, a indenizar o Debenturista, 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) comprovadamente incorridos pelo Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas por ela, nos termos da Cláusula 13.1 acima.

14. DESPESAS

14.1. Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, as Despesas Iniciais serão retidas da integralização dos CRI e as despesas recorrentes de manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Emissora e serão arcadas, exclusivamente, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesa (conforme definido no Termo de Securitização), desde que comprovadas (em conjunto, "**Despesas**") e, as Despesas *flat* listadas no **Anexo VI** serão retidos do valor de integralização dos CRI:

- (i) todos os emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos aos CRI;
- (ii) a remuneração, nos seguintes termos:
 - a) da **True One Participações S.A.**, descrita no CNPJ nº 29.267.914/0001-03 ("**True One**") pela emissão dos CRI, no valor único de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;
 - b) da Securitizadora pela administração do patrimônio separado, no valor mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Securitizadora administrará ordinariamente o patrimônio separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da Amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Securitizadora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários;

c) as despesas referidas nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da 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 (conforme definido no Termo de Securitização), nos seguintes termos:

- a) será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento:
- (i) parcela única de implantação no valor de R\$10.000,00 (dez 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\$10.000,00 (dez 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;
- b) os valores devidos acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (b) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;
- c) as parcelas citadas neste item 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; e

- d) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
- (iv) remuneração a ser paga ao Agente Fiduciário dos CRI:
- a) pela prestação de serviços de Agente Fiduciário dos CRI serão devidas **(I)** parcelas anuais de R\$14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário, **(II)** à título de implantação, será devida parcela única de R\$25.500,00 (vinte e cinco mil e quinhentos reais) devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização ou em até 30 dias da assinatura do Termo de Securitização, e **(III)** parcelas semestrais no valor de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Emissora, 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;
- b) em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão dos CRI, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão dos CRI, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Emissora, do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia 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 **(a)** análise de edital; **(b)** participação em *calls* ou reuniões; **(c)** conferência de quórum de forma prévia à assembleia; **(d)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(e)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "*relatório de horas*" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação

da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

- c) a primeira parcela de honorários do Agente Fiduciário dos CRI será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final 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*;
- d) as parcelas citadas nas alíneas (a) e (b) acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;
- e) os valores devidos no âmbito das alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas data de cada pagamento;
- f) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
- g) caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos nos Documentos da Operação, conforme aplicável, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Emissora continuará responsável pelo pagamento ao Agente Fiduciário dos CRI da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;
- h) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário

durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Debenturista, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, e posteriormente reembolsadas pela Emissora, emitidas diretamente em nome do Debenturista ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, 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 ao(s) titular(es) do(s) CRI; e

- i) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pelo Debenturista e reembolsadas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos (s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de o Debenturista permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência;

- (v) remuneração do escriturador dos CRI e banco liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$500,00 (quinhentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes;

- (vi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do patrimônio separado, no valor inicial de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser

ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R\$ 210,00 (duzentos e dez reais) por ano, 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 5º (quinto) 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 dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

- (vii) 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;
- (viii) a taxa ANBIMA, conforme tabela ANBIMA, a serem pagos pela Emissora diretamente na Conta do Patrimônio Separado;
- (ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelo Debenturista que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;
- (x) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- (xi) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado e custos relacionados à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
- (xii) 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, conforme aplicável, e os custos relacionados à Assembleia de Titulares dos CRI, conforme previsto no 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 dos CRI;

- (xiii) 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 referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
- (xiv) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (xv) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia de Titulares dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização);
- (xvi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xvii) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI 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 dos CRI, 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 no Termo de Securitização;
- (xviii) 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 os patrimônios separados dos CRI ou, ainda, realização do patrimônio separado dos CRI;
- (xix) 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;

- (xx) 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 ocaso, documentação societária relacionada aos CRI, à Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xxi) 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 dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte do Debenturista ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e
- (xxii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou aos patrimônios separados dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.

14.2. As Despesas serão pagas pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação encaminhada pelo Debenturista neste sentido. Caso a Emissora não efetue o pagamento das despesas, estas deverão ser arcadas com eventuais recursos disponíveis nos patrimônios separados dos CRI, devendo ser reembolsado pela Emissora ao Debenturista no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pelo Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes. Caso os recursos dos patrimônios separados dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, o Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 14.4 abaixo, ou somente se a Emissora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 14.4 abaixo, e os recursos dos patrimônios separados dos CRI não sejam suficientes, o Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos nos patrimônios separados dos CRI.

14.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de aporte e não haja recursos suficientes nos patrimônios separados dos CRI para fazer

frente a tal obrigação, o Debenturista 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 pelo Debenturista e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas. Em caso de aporte, os Titulares dos CRI possuirão o direito de regresso contra a Emissora. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

14.4. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emissora, 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.

14.5. 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 pelo Debenturista, 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 Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI ("**Despesas Extraordinárias**").

14.6. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos dos patrimônios separados dos CRI, e/ou por meio de recursos próprios da Securitizadora deverão ser reembolsadas pela Emissora, conforme o caso, à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação por escrito enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

14.7. Sem prejuízo da Cláusula acima, na hipótese de eventual inadimplência da Emissora, a Securitizadora 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 Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

14.8. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, 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 os mesmos ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão.

14.9. 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, conforme aplicável, e/ou na realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de resgate antecipado obrigatório, será devida, pela Emissora 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 (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Emissora 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 Emissora, 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 será arcado pela Emissora, 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 Emissora.

14.10. 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.

14.11. Quaisquer transferências de recursos da Securitizadora à Emissora, determinada nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Termo de Securitização, serão realizadas pela Securitizadora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Emissora, conforme o caso, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.

14.12. A Emissora obriga-se a indenizar o Debenturista, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária comprovadamente incorrida por estes que não tenha sido contemplada nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Termo de Securitização, mas venha a ser devida em decorrência: **(i)** dos CRI, especialmente, mas não se limitando, ao caso das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures serem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas; ou **(ii)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir o Crédito Imobiliário, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão do Debenturista do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar o Debenturista na defesa dos direitos dos patrimônios separados dos CRI ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pelo Debenturista ou contra elas intentadas, desde que para resguardar o Crédito Imobiliário, o CRI e os direitos e prerrogativas do Debenturista definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis, exceto nos casos de culpa ou dolo do Debenturista.

14.13. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 14.2 acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, dentro de 5 (cinco) dias após o recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito do Debenturista, indicando o montante a ser pago e que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais despesas mencionadas neste Cláusula, conforme previsto no Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pelo Debenturista, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Comunicações

15.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) **Para a Emissora:**

COGNA EDUCAÇÃO S.A.

Rua Cláudio Manoel, nº 36, 13º andar, Sala 01, Bairro Funcionários

CEP 30.140-100, São Paulo – SP

At.: Srs. Frederico da Cunha Villa e Eduardo Honzak de Siqueira

Tel.: (11) 3133-7309 / (11) 3133-7304

E-mail: eduardo.honzak@cogna.com.br / tesourariacorp@cogna.com.br

(ii) **Para o Debenturista:**

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 Custódia Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br /

juridico@truesecuritizadora.com.br / operacoes@truesecuritizadora.com.br

15.1.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por e-mail nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

15.2. Renúncia

15.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão de Debêntures. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Emissora, ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou ao Debenturista em razão de qualquer inadimplemento prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento,

nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Partes nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

15.3. Título Executivo Judicial e Execução Específica

15.3.1. As Debêntures e a Escritura de Emissão de Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III, respectivamente, do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de considerar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

15.4. Outras Disposições

15.4.1. A Emissora se compromete a indenizar a Securitizadora por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) comprovadamente incorridos por meio de decisão judicial transitada em julgado, que a Securitizadora tiver de incorrer para a defesa de seus direitos e interesses em razão de descumprimento das obrigações oriundas da presente Emissão pela Emissora, exceto na hipótese de que eventual prejuízo, dano direto, perda ou despesa tenha sido causado comprovadamente e diretamente por dolo dos profissionais da Securitizadora conforme decisão judicial transitada em julgado. A Securitizadora se compromete a indenizar a Emissora por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) comprovadamente incorridos por meio de decisão judicial transitada em julgado, que a Emissora tiver de incorrer para a defesa de seus direitos e interesses em razão de descumprimento das obrigações oriundas da presente Emissão pela Securitizadora, exceto na hipótese de que eventual prejuízo, dano direto ou perda, tenha sido causado comprovadamente e diretamente por dolo dos profissionais da Emissora conforme decisão judicial transitada em julgado.

15.4.2. O pagamento da indenização a que se refere a cláusula acima será realizado pela Emissora ou pela Securitizadora, conforme aplicável, caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Emissora ou pela Securitizadora, conforme o caso, neste sentido.

15.4.3. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Emissora ou a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível a outra parte e em relação a qual indenização possa ser exigida nos termos desta Escritura, a parte notificada deverá informar, conforme o caso, em até 02 (dois)

Dias Úteis de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Emissora ou a Securitizadora, conforme o caso, possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Emissora ou a Securitizadora, conforme o caso, deverá cooperar com a outra parte e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária.

15.4.4. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, se a Emissora ou a Securitizadora, conforme o caso, tiver tais valores restituídos, a parte receptora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver, à parte beneficiária, os montantes restituídos.

15.4.5. As estipulações de indenização previstas nesta cláusula deverão sobreviver à, em qualquer caso, até o vencimento (antecipado ou não), resgate antecipado Esta Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada em caráter irrevogável e irreatável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

15.4.6. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ainda que posteriormente ao seu uso.

15.4.7. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de Debêntures não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura de Emissão de Debêntures, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura de Emissão de Debêntures, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

15.4.8. As Partes declaram, mútua e expressamente, que esta Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

15.4.9. Os prazos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures serão computados de acordo com o disposto no artigo 132 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor, sendo excluído o dia de início e incluído o do vencimento.

15.4.10. É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores,

presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

15.5. Aditamentos

15.5.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser formalizados por escrito, com assinatura da Emissora e do Debenturista, e inscritos na JUCEMG nos termos das Cláusulas 3.3.1 acima.

15.5.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 15.5.1 acima, qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de Debêntures, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos e condições do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 12 acima.

15.5.3. Fica desde já dispensada Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de Debêntures, 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, conforme aplicável; **(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 nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável; 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 ao Debenturista e/ou aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures e/ou dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para o Debenturista e/ou os Titulares dos CRI.

15.6. Assinatura Eletrônica

15.6.1. 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 seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor

no Brasil (“**Medida Provisória 2.200**”), reconhecendo essa forma de contratação em meio digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, a presente Escritura, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

15.6.2. Esta Escritura de Emissão de Debêntures produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração desta Escritura de Emissão é, para todos os fins, a Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, conforme abaixo indicado.

15.7. Lei Aplicável

15.7.1. Esta Escritura de Emissão de Debêntures é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

15.8. Foro

15.8.1. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam esta Escritura de Emissão de Debêntures de forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também a assinam.

Belo Horizonte, 9 de novembro de 2023.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

(Página de Assinaturas 1/3 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (três) Séries, da 11ª (Décima Primeira) Emissão da Cogna Educação S.A.")

COGNA EDUCAÇÃO S.A.

DocuSigned by:
Frederico da Cunha Villa
Assinado por: FREDERICO DA CUNHA VILLA.02934352781
CPF: 02934352781
Papéis: Diretor
Data/Hora de Assinatura: 09/11/2023 | 19:42:13 BRT

F86FAB2A13764296A8F55988540ED8C8

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
Leonardo Augusto Leão Lara
Assinado por: LEONARDO AUGUSTO LEAO LARA.00477059651
CPF: 00477059651
Papéis: Diretor
Data/Hora de Assinatura: 09/11/2023 | 19:02:26 BRT

69FFC585AC740F5AC1885F0145F078C

Nome:

Cargo:

(Página de Assinaturas 2/3 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (três) Séries, da 11ª (Décima Primeira) Emissão da Cogna Educação S.A.")

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Karine Simões Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTO 30446030896
CPF: 030446030896
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 09/11/2023 | 19:24:59 BRT

CA51AAB8878450280584C05CFDF1534

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
Rodrigo Bragatto Moura
Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA 03542879584
CPF: 03542879584
Papel: Procurador
Hora de assinatura: 09/11/2023 | 19:01:48 BRT

D10D3F0A288144E3B2126C0AACA3D6D1

Nome:

Cargo:

(Página de Assinaturas 3/3 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (três) Séries, da 11ª (Décima Primeira) Emissão da Cogna Educação S.A.")

Testemunhas:

DocuSigned by:
João Vitor Duarte Leopoldino
Assinado por: JOAO VITOR DUARTE LEOPOLDINO.40643363807
CPF: 40643363807
Papel: Testemunha
Data/Hora de Assinatura: 09/11/2023 | 18:58:15 BRT

1.

Nome:

CPF:

5877A6EE62574AAB9D02504F6A76983

DocuSigned by:
Fábio Luiz da Silva
Assinado por: FABIO LUIZ DA SILVA.03927274631
CPF: 03927274631
Papel: Testemunha
Data/Hora de Assinatura: 09/11/2023 | 19:00:25 BRT

2.

Nome:

CPF:

09FEFC585AC740F5AC18A5F0145F078C

ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA COGNA EDUCAÇÃO S.A.

Destinação dos Recursos

Tabela 1: Identificação dos Empreendimentos Destinação

<u>Empreendimento Destinação</u>	<u>Endereço</u>	<u>Matrícula</u>	<u>SRI – Cartório de Registro de Imóveis</u>	<u>Empreendimento Destinação objeto de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</u>	<u>Situação do Registro</u>	<u>Possui habite-se?</u>	<u>Está sob o regime de incorporação?</u>
BETIM/MG	Avenida Juscelino Kubitscheck, nº. 229, CEP 32.600-225, Centro	173.644 e 173.645	Serviço Registral Imobiliário de Betim/MG	Não	N/A	Sim	Não
BRASÍLIA/DF	Scn Quadra 6, Conjunto A, Bloco A, CEP 70.716-901, Asa Norte	26.626	Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal	Não	N/A	Sim	Não
CAMPO GRANDE/MS	Rua Ceará, nº. 333, CEP 79.003-010, Vila Antonio Vendas	17.086, 61.344, 117.711, 181.126, 237.696	1º Registro de Imóveis de Campo Grande/MS	Não	N/A	Não	Não

CAMPO GRANDE/MS	Roda Grande Anel Viário, s/n, Km 4, Fazenda Três Barras	139.572, 18.043, 18.044, 18.045, 18.046	1º Registro de Imóveis de Campo Grande/MS	Não	N/A	Não	Não
DOURADOS/MS	Rua Manoel Santiago, nº. 1.155, CEP 79.825-150, Vila São Luiz	18.816	Registro de Imóveis de Dourados/MS	Não	N/A	Sim	Não
CUIABÁ/MT	Avenida Manoel Jose de Arruda nº. 3100, CEP 78.065-900, Jardim Europa	39.805, 39.806 e 39.807	5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Cuiabá/MT	Não	N/A	Não	Não
GOVERNADOR VALADARES/MG	Avenida Doutor Raimundo Monteiro Resende, nº. 330, CEP 35.010-177, Centro	40.213	1o Cartório de Registro de Imóveis de Governador Valadares/MG	Não	N/A	Sim	Não
LONDRINA/PR	Rua Edwy Taques De Araújo, nº. 900 CEP 86.047-610, Gleba Fazenda Palhano Rua Niterói, nº. 94, CEP 86.026-040, Centro	49.535 7.727, 51.500 e 51.501	1º Ofício de Imóveis de Londrina/PR 2º Ofício de Imóveis de Londrina/PR	Não	N/A	Não	Não

	Rua Tietê, nº. 1208, CEP 86.025-230, Centro	9.041	2º Ofício de Imóveis de Londrina/PR				
	Avenida Paris, nº. 675, CEP 86.041-120, Jardim Tabapuã	4.082, 4.292, 4.297, 4.298, 4.299, 4.329, 4.508, 4.607, 4.649, 4.651, 4.653, 4.654, 4.754, 4.803, 4.907, 4.917, 4.995, 4.996, 5.003, 5.038, 5.041, 5.042, 5.090, 5.093, 5.094, 5.107, 5.109, 5.195, 5.196, 5.199, 5.201, 5.202, 5.206, 5.207, 5.212, 5.214, 5.224, 5.265, 5.266, 5.270, 5.297, 5.298, 5.299, 5.333, 5.374, 5.379, 5.382, 5.468, 5.602, 5.649, 6.176, 11.894, 13.496, 53.305	3º Ofício de Imóveis de Londrina/PR				
LONDRINA/PR	Rua Capri, S/N, Parque Residencial Piza	2.752, 24.087, 2.753, 24.085, 2.751, 5.597, 5.598	3º Ofício de Imóveis de Londrina/PR	Não	N/A	Não	Não
LONDRINA/PR	Avenida Terra Santana, S/N, CEP 86.049- 612, Gleba Fazenda Palhano	53.305	1º Ofício de Imóveis de Londrina/PR	Não	N/A	Não	Não
PRIMAVERA LESTE/MT	Avenida Paulo Cezar Pereira Aranda, nº. 241, CEP	5.840 e 6.106	Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca da	Não	N/A	Não	Não

	78.850-000, Jardim Riva		Primavera do Leste/MT				
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP	Avenida Rudge Ramos, nº. 1501, CEP 09.638-000, Rudge Ramos	71.120	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não	N/A	Sim	Não
SALVADOR/BA	Avenida Luiz Viana, nº. 8544, Shopping Paralela, L3, CEP 41.730- 101, Paralela	53.734	7º Registro de Imóveis de Salvador/BA	Não	N/A	Sim	Não
SÃO LUÍS/MA	Avenida São Luis Rei de França, nº. 32, CEP 65.065- 470, Turu	53.048	Registro de Imóveis da 1ª Zona de São Luis, Estado do Maranhão/MA	Não	N/A	Não	Não
SINOP/MT	Avenida dos Mognos, nº. 1.076, CEP 78.559-899, Chácaras	24.124 e 21.125	1º Cartório Extrajudicial Registro de Imóveis de Sinop/MT	Não	N/A	Não	Não
SINOP/MT	Avenida Alexandre Ferronato, nº. 955, CEP 78.557-247, Bairro Setor Industrial	21.259	1º Cartório Extrajudicial Registro de Imóveis de Sinop/MT	Não	N/A	Não	Não
TANGARÁ DA SERRA/MT	Rua Vergílio Favetti, nº. 1200-S, CEP 78.300-000, Vila Alta	16.527	1º Serviço de Notas e Registro da Comarca de Tangará da Serra/MT	Não	N/A	Não	Não

UBERLÂNDIA/MG	Avenida dos Vinhedos, nº. 1200, CEP 38.411-159, Morada da Colina	130.843 e 130.844	1º Ofício de Imóveis de Uberlândia/MG	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?
ANÁPOLIS/GO	Avenida Universitária, nº. 638, Sala 01, CEP 75.080-150, Centro	44.794 do Cartório de Registro de Imóveis de Anápolis/GO	Não	N/A	Não	Não
ANÁPOLIS/GO	Avenida Universitária, nº. 765 (frente), CEP 75.083-035, Jardim Bandeirante	49.568 (folha 01, Livro nº. 2-IS) do Registro de Imóveis da Comarca de Anápolis /GO	Não	N/A	Não	Não
ANÁPOLIS/GO	Avenida Universitária, nº. 765 (fundos), CEP 75.083-036, Jardim Bandeirante	49.568 (folha 01, Livro nº. 2-IS) do Registro de Imóveis da Comarca de Anápolis /GO	Não	N/A	Não	Não
ARARAQUARA/SP	Avenida Maria Antonia Camargo de Oliveira, nº. 2.599, CEP 14.801-260, Centro	64.909 e 90.486 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP	Não	N/A	Não	Não
BAURU/SP	Avenida Moussa Nakhl Tobias, nº. 333, CEP 17.021-005,	119.239 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP	Não	N/A	Não	Não
BAURU/SP	Alameda Nossa Senhora do Rosário, S/N, Lote 04, Quadra 01, CEP 17021-280, Parque Novo São Geraldo	42.527 do 2º Oficial Registro de Imóveis de Bauru/SP	Não	N/A	Não	Não

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?
BELÉM/PA	Avenida Almirante Barroso, nº. 5.569, CEP 66.645-250, Baixos	303 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Belém/PA	Não	N/A	Não	Não
BELO HORIZONTE/MG	Avenida Prudente de Moraes, nº. 1602 e Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, CEP 30.380-650, Cidade Jardim	19.353 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	N/A	Não	Não
BETIM/MG	Avenida Juiz Marco Túlio Isaac, nº. 119, CEP 32.604-345, Ingá Alto	133.314, 136.707, 136.709, 161.944 e 161.945 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim/MG	Não	N/A	Não	Não
CAMPINAS/SP	Rua Luiz Otávio, nº. 1.225, CEP 13.087-018	38.305 (folha 01, Livro nº 2) do 2º Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não
ERECHIM/RS	Avenida XV de Novembro, nº. 237, CEP 99.700-000, Centro	57.824 do Registro de Imóveis da Comarca de Erechim/RS	Não	N/A	Não	Não
INDAIATUBA/SP	Rua Cláudio Dal Canton, nº. 89, Sala 01, Lote 06, Quadra 105, CEP 13.334-390, Cidade Nova	30.359 do Registro de Imóveis e Anexos de Indaiatuba/SP	Não	N/A	Não	Não
IRECÊ/BA	Rua Maria da Conceição Lordelo Nunes, nº. 87, CEP 44.900-000, Centro	17.403 do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Irecê/BA	Não	N/A	Não	Não

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?
ITABUNA/BA	Avenida José Soares Pinheiro, nº. 1191, CEP 45.600-298, Lomanto Junior	8.750, 12.033, 12.034 e 12.035 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itabuna/BA	Não	N/A	Não	Não
JUIZ DE FORA/MG	Avenida Barão do Rio Branco, nº. 2.562, 2.566 e 2.572, CEP 36.016-311, Centro	10.190 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Não	N/A	Não	Não
LIMEIRA/SP	Rua Clarino Peixoto de Oliveira, nº. 280, CEP 13.482-231, Jardim Maria Bruschi Modeneis	19.845 e 41.393 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira/SP	Não	N/A	Não	Não
LONDRINA/PR	Rua Edwy Taques de Araújo, nº. 1.100, CEP 86.047-790, Jardim Burle Marx	62.528 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina/PR	Não	N/A	Não	Não
PELOTAS/RS	Avenida Fernando Osório, nº. 2301, CEP 96.055-130, Três Vendas	67.185 do Registro de Imóveis de Pelotas 1ª Zona/RS	Não	N/A	Não	Não
RIO CLARO/SP	Rua 22 BE, nº. 668, CEP 13.501-388, Chácara Luza	5.471, 16.087 e 16.088 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro/SP	Não	N/A	Não	Não
SANTO ANDRÉ/SP	Avenida Industrial, nº. 3.330, CEP 09.080-501, Campestre	72.398 do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	N/A	Não	Não

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?
TAGUATINGA/DF	QS 1 Rua 212, Lotes 11, 13 e 15, S/N, CEP 71.950-550, Águas Claras	95.015 do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília/DF	Não	N/A	Não	Não
TAGUATINGA/DF	QS-01, Rua 214, Lote 14, Águas Claras	102.537 do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília/DF	Não	N/A	Não	Não
VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO	Quadra 04, Lotes 01 a 10 e 26 a 30, CEP 72870-004, Parque Rio Branco	8.002, 8.003, 8.004, 8.005, 8.006, 8.007, 8.008, 8.009, 8.010, 8.011, 8.012, 8.013, 8.014, 8.015 e 8.016 do Cartório de Registro de Imóveis de Valparaíso de Goiás/GO	Não	N/A	Não	Não
ALVORADA/RS	Rua Ary Dias Dhill, S/N, CEP 94.810-065, Bela Vista	75.744, 75.478, 75.479 do Cartório de Registro de Imóveis de Alvorada/RS	Não	N/A	Não	Não
ANÁPOLIS/GO	Avenida Universitária, nº. 2.221, CEP 75.083-350, Casa Moreira - Vila Santa Isabel	32.618 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Anápolis/GO	Não	N/A	Não	Não
ANÁPOLIS/GO	Chácara das Rosas, Loteamento Residencial das Rosas	64.629 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Primeira Circunscrição de Anápolis/GO	Não	N/A	Não	Não
BACABAL/MA	Rua Doze De Outubro, nº.377, CEP 65.700-000, Centro	3.032, 3.915, 4.840, 4.530 e 4.265 do 1º Ofício Extrajudicial de	Não	N/A	Não	Não

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?
		Babacal/MA				
BELO HORIZONTE/MG	Avenida Presidente Antônio Carlos, nº. 4157, CEP 31.255-143, São Francisco	81.466, 96.714 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	N/A	Não	Não
BELO HORIZONTE/MG	Rua Alentejo, nº. 1.360, CEP 31.255-110, São Francisco	118.167 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	N/A	Não	Não
BELO HORIZONTE/MG	Rua Cabo Valério Santos, nº. 297, CEP 30.640-440, Barreiro	62.243, 62.242, 62.241, 74.804, 62.247 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	N/A	Não	Não
BELO HORIZONTE/MG	Rua Padre Pedro Pinto, nº. 1315, CEP 31.510-000, Venda Nova	36.257, 32.879 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	N/A	Não	Não
BELO HORIZONTE/MG	Rua dos Guajajaras nº. 591, 1º Andar, CEP 30.180-100, Centro	44.793 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	N/A	Não	Não
BELO HORIZONTE/MG	Rua Timbiras, nº. 1375, CEP 31.510-000, Funcionários	12.656, 12.739, 49.262, 48.089, 48.090 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	N/A	Não	Não

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?
BELO HORIZONTE/MG	Rua Timbiras, nº. 1372, CEP 31.510-000, Funcionários	47.113, 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais	Não	N/A	Não	Não
BELO HORIZONTE/MG	Rua Iraí, nº. 235, Lojas 64/65 e Lojas 02 a 15, 16A, 16B, 17A, 31 a 42, 66 a 67, CEP 30.380-640, Coração de Jesus	60.669, 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais	Não	N/A	Não	Não
BETIM/MG	Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 229, CEP 32.600-225, Centro	173.644, 173.645 do Serviço Registral Imobiliário de Betim, Estado de Minas Gerais	Não	N/A	Sim	Não
BRASÍLIA/DF	Avenida das Araucárias, Lote 785, CEP 71.936-250, Sul (Águas Claras)	143.450 do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal	Não	N/A	Não	Não
BRASÍLIA/DF	SCN Quadra 6, Conjunto A, Bloco A, CEP 70.716-901, Asa Norte	26.626 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal	Não	N/A	Sim	Não
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM/ES	Avenida Jones dos Santos Neves, nº. 256, CEP 29.301-455, Maria Ortiz	39.974, 8.665 do 1º Ofício da 1ª Zona da Comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES	Não	N/A	Não	Não
CAMAÇARI/BA	Avenida das Palmeiras, S/N, CEP 42.800-339, Industrial	22.744 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Camaçari/BA	Não	N/A	Não	Não

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?
CAMPINAS/SP	Rua Luis Otávio, nº. 1313 - Bloco A, CEP 13.052-100, Taquaral	112.959 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não
CAMPINAS/SP	Rua José Rosolen, nº. 171, Sala 01, CEP 13.060-222, Jardim Londres	35.661 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não
CAMPINAS/SP	Rua José Rosolem, nº. 155, CEP 13060-222, Jardim Londres	35.661 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não
CAMPINAS/SP	Fazenda São João, Sousas	46.236 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não
CAMPINAS/SP	Rua Luiz Otávio, nº. 1097, CEP 13087-018, Parque Taquaral	21.292 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não
CAMPINAS/SP	Rua Ernesto Carlos Reiman, Lote 01, Quadra P, CEP 13.060-076, Jardim Paulicéia	11.418 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não
CAMPINAS/SP	Rua 23, Lote 11, Quadra BB, Jardim Londres	33.281 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não
CAMPINAS/SP	Rua 26, Lotes 01, 26, 28 e 29, Quadra II, CEP 13060-243, Jardim Londres (Rua Rodolpho Liner, s/n, CEP	25.138, 25.139, 25.140 e 25.141 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não

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?
	13060-243)					
CAMPO GRANDE/MS	Rodovia BR 163, nº 3.203, CEP 79.79-005, Chácara das Mansões	170.681 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Não	N/A	Não	Não
CAMPO GRANDE/MS	Rua Ceará, nº. 333, CEP 79.003-010, Vila Antônio Vendas	17.086, 61.344, 117.711, 181.126, 237.696, 1º Registro de Imóveis de Campo Grande/MS	Não	N/A	Não	Não
CAMPO GRANDE/MS	Avenida Alexandre Herculano, nº. 1.400, CEP 79.037-280, Jardim Veraneio	248.652, 248.653, 218.084, 11.871, 11.872, 11.873, 11.874, 11.875, 11.876, 11.877, 11.878, 28.467, 54.168, 117.217, 147.278, 1º Registro de Imóveis de Campo Grande/MS	Não	N/A	Não	Não
DOURADOS/MS	Rua Manoel Santiago, nº. 1.155, CEP 79.825-150, Vila São Luiz	18.816, Registro de Imóveis de Dourados/MS	Não	N/A	Sim	Não
CAMPO GRANDE/MS	Roda Grande Anel Viário, s/n, Km 4, Fazenda Três Barras	139.572, 18.043, 18.044, 18.045, 18.046, 1º Registro de Imóveis de Campo Grande/MS	Não	N/A	Não	Não

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?
DOURADOS/MS	Rodovia Dourados / Itahum, Km 7, Fazenda Curral de Arame, Zona Rural, Fazenda Curral de Arame	70.296, 28.199, Registro de Imóveis de Dourados/MS	Não	N/A	Não	Não
CARUARU/PE	Avenida Cleto Campelo, nº. 36, CEP 55.012-340, Maurício de Nassau	1.362 do Cartório de Registro de Imóveis de Caruaru/PE	Não	N/A	Não	Não
CASCAVEL/PR	Avenida Brasil, nº. 7210, CEP 85.810-000, Centro	36.598 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/PR	Não	N/A	Não	Não
CAXIAS DO SUL/RS	Avenida Alexandre Rizzo, nº. 505, Sala 01, CEP 95.110-000, Desvio Rizo	128.708, 128.709 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Caxias do Sul/RS	Não	N/A	Não	Não
CODÓ/MA	Avenida Santos Dumont, nº. 5132, CEP 65.400-000, Santa Terezinha	3.554, 6.400 do Cartório de Registro de Imóveis de Codó/MA	Não	N/A	Não	Não
CONTAGEM/MG	Avenida Babita Camargos, nº. 1295, CEP 32.210-180, Cidade Industrial	136.991 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Não	N/A	Não	Não
CUIABÁ/MT	Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nº. 3300, CEP 78.050-280, Jardim Aclimação	43.901 do 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis Comarca de Cuiabá/MT	Não	N/A	Não	Não

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?
CUIABÁ/MT	Avenida Manoel Jose de Arruda nº. 3100, CEP 78.065-900, Jardim Europa	39.805, 39.806, 39.807 do 5o Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Cuiabá/MT	Não	N/A	Não	Não
DIVINÓPOLIS/MG	Rua Santos Dumont, nº. 1001, CEP 35.500-286, Manoel Valinhas	85.051, 85.052, 114.613, 114.614, 114.615, 114.616, 114.612, 114.617, 114.618, 114.619, 114.620, 114.621 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Divinópolis/MG	Não	N/A	Não	Não
EUNÁPOLIS/BA	Rua Suekichi Seguchi, nº. 80, CEP 45.820-549, Centro	29.045 do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Eunápolis/BA	Não	N/A	Não	Não
FEIRA DE SANTANA/BA	Avenida José Falcão da Silva nº. 1283, CEP 44.050-512, Queimadinha	74.679 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Feira de Santana/BA	Não	N/A	Não	Não
FRANCA/SP	Avenida Professor Moacir Vieira Coelho, nº. 3125, CEP 14.409-275, Jardim Redentor	50.679 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e	Não	N/A	Não	Não

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?
		Registro Civil de Pessoa Jurídica de Franca/SP				
GOIÂNIA/GO	Rua T-27, Quadra 102 Lotes 1 - 5 e 19 - 24, CEP 74.210-030, Setor Bueno	242.473 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não	N/A	Não	Não
GOVERNADOR VALADARES/MG	Avenida Doutor Raimundo Monteiro Resende, nº. 330, CEP 35.010-177, Centro	40.213 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Governador Valadares/MG	Não	N/A	Sim	Não
GUARAPARI/ES	Avenida Governador Jones dos Santos Neves nº. 1000, CEP 29.214-005, Lagoa Funda	54.377 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapari/ES	Não	N/A	Não	Não
GUARAPARI/ES	Avenida Jones dos Santos Neves, nº. 2.896, CEP 29.215-002, Muquiçaba	5.701 do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Guarapari/ES	Não	N/A	Não	Não
GUARAPARI/ES	Terreno Urbano Faixa 8, Gleba Antiga Fazenda Santa Rosa, Muquiçaba, Lagoa Funda	54.377 do Ofício de Registro de Imóveis de Guarapari/ES	Não	N/A	Não	Não
GUARULHOS/SP	Avenida Papa Pio XII, nº. 291, CEP 07.113-000, Macedo	103.547, 105.638 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP	Não	N/A	Não	Não

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?
GUARULHOS/SP	Avenida Papa Pio XII, nº. 233, CEP 07113-000, Macedo	65.917 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP	Não	N/A	Não	Não
IMPERATRIZ/MA	Rua Barão do Rio Branco, Quadra 6, Lotes 01, 02, 03, 04	14.397, 67.844, 67.845, 67.846 do 6º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Imperatriz/MA	Não	N/A	Não	Não
INDAIATUBA/SP	Rua Cláudio Dal Canton, nº. 89, CEP 13.334-390, Cidade Nova II	54.543 do Registro de Imóveis e Anexos de Indaiatuba/SP	Não	N/A	Não	Não
IPATINGA/MG	Rua Jequitibá, nº. 401, Lote B, Quadra 11, CEP 35.160-306, Horto	39.164 do Serviço Registral de Imóveis de Ipatinga/MG	Não	N/A	Não	Não
IPATINGA/MG	Rodovia BR 381, S/N, Km 32, CEP 35.179-000, Bom Sucesso	65.604 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga/MG	Não	N/A	Não	Não
IPATINGA/MG	Rodovia BR 381, S/N, Km 32, CEP 35.179-000, Bom Sucesso	65.604 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga/MG	Não	N/A	Não	Não
ITABIRA/MG	Rua Santana, nº. 235, CEP 35.900-064, Penha	499 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itabira/MG	Não	N/A	Não	Não

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?
ITABUNA/BA	Avenida José Soares Pinheiro, nº. 1600, CEP 45.600-298, Lomanto Junior	399 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itabuna/BA	Não	N/A	Não	Não
ITABUNA/BA	Avenida José Soares Pinheiro, nº. 1668 e 1694, CEP 45.600-298, Lomanto Júnior	22.795, 22.796 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA	Não	N/A	Não	Não
ITAPECERICA DA SERRA/SP	Avenida Quinze De Novembro, nº. 1586, Sala 01, Parte 01, CEP 68.50-100, Centro	113.510 do Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra/SP	Não	N/A	Não	Não
ITAPETININGA/SP	Rua Doutor Coutinho, 733, CEP 18.200-358, Centro	2.904 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga/S´P	Não	N/A	Não	Não
ITAPEVA/SP	Rua Benjamin Constant, nº. 654, CEP 18.405-000, Jardim Ferrari	6.158, 7.795, 8.339, 8.796 do Oficial Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica de Itapeva/SP	Não	N/A	Não	Não
ITAPEVA/SP	Rua Marcos Kirschnner, nº. 17, CEP 18.400-200, Centro	6.561 do Oficial Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica de Itapeva/SP	Não	N/A	Não	Não

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?
JACAREÍ/SP	Rua Santa Catarina, nº. 75, Bloco A, CEP 12.307-130, Vila Pinheiro	45.068, 45.069, 50.936 do Registro de Imóveis de Jacareí/SP	Não	N/A	Não	Não
JACAREÍ/SP	Avenida Siqueira Campos, nº. 885, CEP 12.307-000, Jardim Esper	19.915 do Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí/SP	Não	N/A	Não	Não
JARAGUÁ DO SUL/SC	Rua Major Julio Ferreira, nº. 687, CEP 89.256-210, Vila Lalau	43.268, 43.290 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul/SC	Não	N/A	Não	Não
JAÚ/SP	Avenida do Café, nº. 250, CEP 17.208-010, Vila Netinho Prado	72.493 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jaú/SP	Não	N/A	Não	Não
JEQUIÉ/BA	Avenida Governador Lomanto Junior, nº. 1571, CEP 45.200-617, Joaquim Romão	37.922 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Jequié/BA	Não	N/A	Não	Não
JOINVILLE/SC	Rua Presidente Campos Salles, nº. 850, Sala 01, CEP 89.217-100, Bairro da Glória	45.343 do 1º Registro de Imóveis da Cidade de Joinville/SC	Não	N/A	Não	Não
JUNDIAÍ/SP	Rua do Retiro, nº. 300, Sala 01, CEP 13.209-355, Vila das Hortências	176.447 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP	Não	N/A	Não	Não
LEME/SP	Rua Waldemar Silenci, nº. 340, Sala 01, CEP 13.614-	26.458 do Cartório de Registro de Imóveis de	Não	N/A	Não	Não

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?
	370, Cidade Jardim	Leme/SP				
LEME/SP	Fazenda Santa Maria da Boa Vista, S/N, Zona Rural, CEP 13.610-970, Boa Vista	681 do Registro de Imóveis da Comarca de Leme/SP	Não	N/A	Não	Não
LINHARES/ES	Avenida São Mateus, nº. 1458, CEP 29.901-396, Araça	22.681, 24.275 do Cartório de Registro de Imóveis de Linhares/ES	Não	N/A	Não	Não
LONDRINA/PR	Avenida Americo Deolindo Garla, nº. 224, Loja A, 5 Piso Terreo, CEP 86.079-225, Pacaembu	91.338 do 2º Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Londrina/PR	Não	N/A	Não	Não
LONDRINA/PR	Rua Edwy Taques De Araújo, nº. 900 CEP 86.047-610, Gleba Fazenda Palhano Rua Niterói, nº. 94, CEP 86.026-040, Centro Rua Tietê, nº. 1208, CEP 86.025-230, Centro Avenida Paris, nº. 675, CEP 86.041-120, Jardim Tabapuã	49.535, 1º Ofício de Imóveis de Londrina/PR 7.727, 51.500 e 51.501, 2º Ofício de Imóveis de Londrina/PR 9.041, 2º Ofício de Imóveis de Londrina/PR 4.082, 4.292, 4.297, 4.298, 4.299, 4.329, 4.508, 4.607, 4.649, 4.651, 4.653, 4.654,	Não	N/A	Não	Não

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?
		4.754, 4.803, 4.907, 4.917, 4.995, 4.996, 5.003, 5.038, 5.041, 5.042, 5.090, 5.093, 5.094, 5.107, 5.109, 5.195, 5.196, 5.199, 5.201, 5.202, 5.206, 5.207, 5.212, 5.214, 5.224, 5.265, 5.266, 5.270, 5.297, 5.298, 5.299, 5.333, 5.374, 5.379, 5.382, 5.468, 5.602, 5.649, 6.176, 11.894, 13.496, 53.305, 3º Ofício de Imóveis de Londrina/PR				
LONDRINA/PR	Rua Capri, S/N, Parque Residencial Piza	2.752, 24.087, 2.753, 24.085, 2.751, 5.597, 5.598, 3º Ofício de Imóveis de Londrina/PR	Não	N/A	Não	Não
LONDRINA/PR	Avenida Terra Santana, S/N, CEP 86.049-612, Gleba Fazenda Palhano	53.305, 1º Ofício de Imóveis de Londrina/PR	Não	N/A	Não	Não
LUIS EDUARDO MAGALHÃES/BA	Avenida Kiichiro Murata, nº. 329, CEP 47.864-062, Jardim Imperial	26.602 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís	Não	N/A	Não	Não

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?
		Eduardo Magalhães/BA				
MACAPÁ/AP	Rodovia Duque de Caxias, S/N, Km 05, Anexo A, CEP 68.906-698, Cabralzinho	447 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Macapá/AP	Não	N/A	Não	Não
MACEIÓ/AL	Avenida Menino Marcelo, nº. 3800, CEP 57.073-470, Cidade Universitária	140.689 do 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió/AL	Não	N/A	Não	Não
MANAUS/AM	Avenida Noel Nutels, nº. 1762, CEP 69.095-000, Cidade Nova	14.751, 20.621, 37.209 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de Manaus/AM	Não	N/A	Não	Não
MARABÁ/PA	Rodovia BR-230, Km 07, CEP 68.507-765, Nova Marabá	47.652 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marabá/PA	Não	N/A	Não	Não
MOSSORÓ/RN	Rua Doutor João Marcelino, nº. 107, Anexo Lado A, CEP 59.611-200, Santo Antônio	12.306, 12.328 do 6º Cartório Judiciário de Registro de Imóveis da 2ª Zona do Município de Mossoró/RN	Não	N/A	Não	Não
NITERÓI/RJ	Avenida Visconde do Rio Branco, nº. 137, CEP 24.020-000, Centro	1184-A do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	N/A	Não	Não

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?
NITERÓI/RJ	Rua Visconde de Uruguai, nº. 208, CEP 24.030-072, Centro	802-A (transcrição) do 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	N/A	Não	Não
NITERÓI/RJ	Rua Visconde de Uruguai, nº. 198, CEP 24.030-072, Centro	2688 (transcrição) do 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	N/A	Não	Não
NITERÓI/RJ	Avenida Visconde de Rio Branco, nº. 111, CEP 24.020-000, Centro	6.924 da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	N/A	Não	Não
NITERÓI/RJ	Avenida Visconde do Rio Branco, nº 107, Esquina com a Rua Dr. Froes da Cruz, nº 10, Centro	3.561, 6.347 da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	N/A	Não	Não
NITERÓI/RJ	Avenida Visconde de Rio Branco, nº. 209 A, CEP 24.020-001, Centro	10.909-A da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	N/A	Não	Não
NITERÓI/RJ	Avenida Amaral Peixoto, nº. 35, Centro	1.695, 1.696, 1.697, 1.698, 1.699, 1.700, 1.701, 1.702, 1.703 da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	N/A	Não	Não
NITERÓI/RJ	Avenida Visconde de Rio Branco, nº. 123, CEP 24.020-000, Centro	7.512, 9.268, 9.853, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Niterói/RJ e 27.395-A,	Não	N/A	Não	Não

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?
	Rua Visconde de Uruguai, nº. 192 e 196, CEP 24.030-072, Centro Avenida Professor Carlos Nelson Ferreira dos Santos, nº. 125, Salas 301 a 309 e Lojas 301 e 302, Complexo Comercial Camboinhas Mall, CEP 24.358-705	27.396-A, 27.398-A, 28.145-A, 28.146-A, 28.147-A, 28.148-A, 28.149-A, 28.133-A, 28.134-A do 16º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Niterói/RJ				
OSASCO/SP	Avenida dos Autonomistas, nº. 1325, Vila Yara	58.784 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP	Não	N/A	Não	Não
PALMAS/TO	Q 202 Sul ACSU SE 20, Av. Ns 02, S/N, Lote 14, conj. 02, CEP 77.020-454, Plano Diretor Sul	1.783 do Cartório de Registro de Imóveis de Palmas/TO	Não	N/A	Não	Não
PARAGOMINAS/PA	Rodovia PA-256, Km 05, S/N, CEP 68.625-970, Zona Rural	4.736 do Cartório de Registro de Imóveis de Paragominas/PA	Não	N/A	Não	Não
PARANAGUÁ/PR	Rua Presidente Washington Luiz, nº. 863, CEP 83.221-052, Jardim Araça	23.764, 29.303 do Cartório de Registro de Imóveis de Paranaguá/PR	Não	N/A	Não	Não
PARAUPEBAS/PA	Rodovia PA-160 Km 10, S/N, CEP 68.515-000, Zona Rural	18.610 do 1º Ofício e Registro de Imóveis da	Não	N/A	Não	Não

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?
		Comarca de Parauapebas/PA				
PASSO FUNDO/RS	Rua Paissandu, nº. 1200, Sala 01, CEP 99.010-101, Centro	18.926 do Cartório de Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS	Não	N/A	Não	Não
PELOTAS/RS	Avenida Fernando Osório, nº. 1.970, CEP 96.055-030, Três Vendas	20.965 do Registro de Imóveis de Pelotas - 1ª Zona/RS	Não	N/A	Não	Não
PELOTAS/RS	Avenida Fernando Osório, nº. 1.970, CEP 96.055-030, Três Vendas	78.847 do Registro de Imóveis de Pelotas - 1ª Zona/RS	Não	N/A	Não	Não
PELOTAS/RS	Avenida Fernando Osório, nº. 1.926, CEP 96.055-030, Três Vendas	30.948 do Registro de Imóveis de Pelotas/RS	Não	N/A	Não	Não
PINDAMONHANGABA /SP	Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, nº. 3344, Sala 01, CEP 12.420-010, Bela Vista	56.175 do Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba/SP	Não	N/A	Não	Não
PIRACICABA/SP	Rua Santa Catarina, nº. 1005, CEP 13.425-075, Piracicamirim	75.699 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP	Não	N/A	Não	Não
POÇOS DE CALDAS/MG	Avenida Doutor João Pinheiro nº. 1046, CEP 37.701-386, Centro	13.289, 34.851, 34.852 do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Poços de Caldas/MG	Não	N/A	Não	Não

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?
PONTA GROSSA/PR	Rua Tiburcio Pedro Ferreira, nº. 55, CEP 84.010-090, Centro	9.924, 42.035 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ponta Grossa/PR	Não	N/A	Não	Não
PONTA GROSSA/PR	Rua Tiburcio Pedro Ferreira, nº. 55, CEP 84.010-090, Centro	42.035 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ponta Grossa/PR	Não	N/A	Não	Não
PORTO ALEGRE/RS	Avenida Cavahada, nº. 4890, CEP 91.740-000, Cavahada	37.894 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	N/A	Não	Não
PORTO ALEGRE/RS	Avenida Wescelau Escobar, nº. 1.427, CEP 91.900-605, Vila Assunção	69.435 do Registro de Imóveis 3ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul	Não	N/A	Não	Não
PRIMAVERA LESTE/MT	Avenida Paulo Cezar Pereira Aranda, nº. 241, CEP 78.850-000, Jardim Riva	5.840 e 6.106, Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca da Primavera do Leste/MT	Não	N/A	Não	Não
RIBEIRÃO DAS NEVES/MG	Rua Ari Teixeira da Costa, nº. 1500, CEP 33.880-630, Savassi	1.300, 10.391 do Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Pedro Leopoldo/MG	Não	N/A	Não	Não
RIBEIRÃO PRETO/SP	Avenida Eduardo Andréa Matarazzo, nº. 891, CEP 14.080-730, Ipiranga	194.092, 195.511 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de	Não	N/A	Não	Não

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?
		Ribeirão Preto/SP				
RIO BRANCO/AC	Estrada do São Francisco, S/N, CEP 69.901-316, Baixa da Colina	6.285, 8.031 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC	Não	N/A	Não	Não
RIO GRANDE/RS	Avenida Rheingantz, nº. 91, Sala 01, CEP 96.202-364, São Paulo	37.146 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande/RS	Não	N/A	Não	Não
RONDONÓPOLIS/MT	Avenida Ary Coelho, nº. 829, Sala 02, CEP 78.705-094, Vila Birigui	56.034 do 1º Tabelionato e Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MG	Não	N/A	Não	Não
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP	Rua Atlantica, nº. 731, CEP 09.570-480, Jardim do Mar	7.664, 24.578, 49.012, 64.999, 70.225, 79.650, 109.208 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não	N/A	Não	Não
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP	Avenida Rudge Ramos, nº. 1501, CEP 09.638-000, Rudge Ramos	71.270 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não	N/A	Sim	Não

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?
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP	Rua Atlântica, nº. 741, CEP 09.750-480, Jardim do Mar	71.369 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não	N/A	Não	Não
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP	Avenida Doutor João Batista de Souza Soares, nº. 4009, CEP 12.235-200, Colonia Paraíso	209.883 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP	Não	N/A	Não	Não
SALVADOR/BA	Avenida Luiz Viana, nº. 8544, Shopping Paralela, L3, CEP 41.730-101, Paralela	53.734 do 7º Registro de Imóveis de Salvador/BA	Não	N/A	Sim	Não
SALVADOR/BA	Avenida Santiago de Compostela, nº. 216, Ed. Monterrey, CEP 40.279-150, Parque Bela Vista	60.908, 60.945 do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA	Não	N/A	Não	Não
SANTO ANDRÉ/SP	Rua Xavier Toledo, Quadra 28, CEP 09.010-130, Centro	10.662, 135.801 do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	N/A	Não	Não
SANTO ANDRÉ/SP	Avenida Pedro Américo, nº. 850, CEP 09.110-560, Vila Homero Thon	55.824, 55.825 do 2º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	N/A	Não	Não
SANTO ANDRÉ/SP	Avenida Doutor Alberto Benedetti, nº. 444, CEP 09.030-340, Vila Assunção	34.482, 104.764 do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	N/A	Não	Não

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?
SANTO ANDRÉ/SP	Rua Senador Fláquer, nº. 456, CEP 09.010-160, Centro	14.487, 41.240, 53.987, 83.444, 85.252, 166.542 do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	N/A	Não	Não
SANTO AMARO DA IMPERATRIZ/SC	Rua Geral Braço São João, S/N, CEP 88140-000, Fazenda Vô João	120, 26.487, 26.488, 26.489, 26.490 do Registro de Imóveis de Santo Amaro do Imperatriz/SC	Não	N/A	Não	Não
SANTO ANTÔNIO DE JESUS/BA	Praça Felix Gaspar, nº. 1, Loteamento 5ª do Inglês, Quadra 01, Lote 01, CEP 44.430-090, Centro	7.081 do Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Santo Antonio de Jesus/BA	Não	N/A	Não	Não
SÃO JOÃO DO MERITI/RJ	Rua Maria Soares Sendas, nº. 111, CEP 25.575-825, Centro	13.294-A do Registro de Imóveis da Comarca de São João do Meriti/RJ	Não	N/A	Não	Não
SÃO JOSÉ/SC	Rua Luiz Fagundes, nº. 1680, CEP 88.106-000, Picadas do Sul	39.425 do Cartório de Registro de Imóveis de São José/SC	Não	N/A	Não	Não
SÃO JOSÉ DO RIBAMAR/MA	Rua 17, nº. 1.026, CEP 65.110-000, Trizidela de Maioba	204 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São Luis/MA	Não	N/A	Não	Não
SÃO LUÍS/MA	Avenida São Luis Rei de França, nº. 32, CEP 65.065-	53.048 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de	Não	N/A	Não	Não

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?
	470, Turu	São Luis/MA				
SÃO LUÍS/MA	Avenida São Luis Rei de França, nº. 59, CEP 65.065-470, Turu	64.605 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Luis/MA	Não	N/A	Não	Não
SÃO PAULO/SP	Avenida Braz Leme, nº. 3029, CEP 20.22-011, Santana	54.245 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	N/A	Não	Não
SÃO PAULO/SP	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, 3305, CEP 51.452-000, Pirituba	103.542 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	N/A	Não	Não
SÃO PAULO/SP	Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nº. 846, 850, 860, 864 e 870, CEP 01.318-001, Bela Vista	60.917, 33.171 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	N/A	Não	Não
SÃO PAULO/SP	Rua Siqueira Bueno, nº. 929, CEP 31.720-100, Belenzinho	26.795, 31.886, 72.389, 72.390, 19.946 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	N/A	Não	Não
SÃO PAULO/SP	Rua Afonso Celso, nº. 235, 2º Andar, CEP 41.199-010, Vila Mariana	43.905 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	N/A	Não	Não

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?
SÃO PAULO/SP	Avenida José Pinheiro Borges, S/N, CEP 82.20-900, Itaquera	55.838, 225.973 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	N/A	Não	Não
SERRA/ES	Rua Nelcy Vieira Lopes, nº. 199, Lotes 25 a 30, Quadra 02, CEP 29164-018, Jardim Limoeiro	33.753 do Cartório do 1º Ofício da 2ª Zona da Cidade de Serra/ES	Não	N/A	Não	Não
SERTÃOZINHO/SP	Avenida Antonio Paschoal, nº. 1954, Sala 01, CEP 14.170-700, São José	9.052 do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP	Não	N/A	Não	Não
SERTÃOZINHO/SP	Rua Antônio Malaquias Pedroso, nº. 853, CEP 14.170-840, Recreio dos Bandeirantes	4.059 do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP	Não	N/A	Não	Não
SINOP/MT	Avenida dos Mognos, nº. 1.076, CEP 78.559-899, Chácaras	24.124 e 21.125 do 1º Cartório Extrajudicial Registro de Imóveis de Sinop/MT	Não	N/A	Não	Não
SINOP/MT	Avenida Alexandre Ferronato, nº. 955, CEP 78.557-247, Bairro Setor Industrial	21.259 do 1º Cartório Extrajudicial Registro de Imóveis de Sinop/MT	Não	N/A	Não	Não
SOBRAL/CE	Avenida Monsenhor José Aloísio Pinto, nº. 300, Subsolo, Sobral Shopping, CEP 62.050-255, Dom Expedito	12.140 1º Cartório de Imóveis da Comarca de Sobral/CE	Não	N/A	Não	Não

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?
SOROCABA/SP	Avenida Doutor Armando Pannunzio, nº. 1478, Sala 01, CEP 18.050-000, Itangua	13.623 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP	Não	N/A	Não	Não
SORRISO/MT	Avenida Noemia Tonello Dalmolin, nº. 2499, CEP 78.890-000, Gleba Sorriso	41.814 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorriso/MT	Não	N/A	Não	Não
SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP	Rua Juscelino Kubstchek de Oliveira, nº. 1450, CEP 13.456-401, Distrito Industrial I	1.690, 1.691, 1.692, 1.693, 1.694, 1.695, 1.696, 1.697, 1.698, 1.699, 1.700, 1.701, 1.702, 1.703, 1.704, 1.705, 1.706, 1.707, 1.710, 1.711, 1.712, 1.713, 1.714, 1.715, 1.716, 1.717, 1.718, 1.719, 1.720, 1.721, 1.722, 1.723, 1.726, 1.727 do 1º Registro de Imóveis de Santa Bárbara D'Oeste/SP	Não	N/A	Não	Não
TAGUATINGA/DF	Qs 01, Rua 210, Lote 40, CEP 71.950-904, Águas Claras	171.887, 196.658 e 280.071 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília/DF	Não	N/A	Não	Não

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?
TANGARA DA SERRA/MT	Rua Vergílio Favetti, nº. 1200-S, CEP 78.300-000, Vila Alta	16.527, 1º Serviço de Notas e Registro da Comarca de Tangará da Serra/MT	Não	N/A	Não	Não
TAUBATÉ/SP	Avenida Charles Schneider, nº. 585, Sala 01, CEP 12.040-000, Bosque Framboyant	73.439, 73.440 do Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté/SP	Não	N/A	Não	Não
TEIXEIRA DE FREITAS/BA	Rodovia BR-101, Km 879,40, nº. 3000, CEP 45.990-012, Monte Castelo	817 do Registro de Imóveis e Hipoteca da comarca de Caravelas/BA	Não	N/A	Não	Não
UBERLÂNDIA/MG	Avenida dos Vinhedos, nº. 1200, CEP 38.411-159, Morada da Colina	130.843, 130.844 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não	N/A	Sim	Não
UBERLÂNDIA/MG	Rodovia Neuza Rezende, S/N, CEP 38402-360, Distrito Industrial	58.360 do 2º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não	N/A	Não	Não
UBERLÂNDIA/MG	Rua Juvenal Martins Pires, nº. 281, CEP 38.414-186, Jardim Patrícia	62.069 do 2º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não	N/A	Não	Não
UBERLÂNDIA/MG	Rodovia BR-497, Km 8,5, Fazenda Rio das Pedras, Jardim Patrícia	63.807 do 2º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não	N/A	Não	Não

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?
VALINHOS/SP	Lote de Terreno nº. 14, Quadra nº. 01, CEP 13278-181, Loteamento Dois Córregos	1.276 do Oficial de Registro de Imóveis de Valinhos/SP	Não	N/A	Não	Não
VALINHOS/SP	Avenida Invernada, nº. 595, Sala 01, CEP 13.271-450, Vera Cruz	9.958 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não
VALINHOS/SP	Lote de Terreno nº. 14, Quadra nº. 01, CEP 13278-181, Loteamento Dois Córregos	15.782 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não
VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO	Quadra 05, Lotes 01 e 03, Sala 01, S/N, CEP 72.870-064, Parque Rio Branco	12.228 do Registro de Imóveis Circunscrição de Valparaíso de Goiás/GO	Não	N/A	Não	Não
VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO	Avenida 15 de Julho, Quadra 2, Lote 2, Parque Rio Branco	79.079 do Registro de Imóveis de Valparaíso de Goiás/GO	Não	N/A	Não	Não
VITÓRIA DA CONQUISTA/BA	Avenida Juracy Magalhães, nº. 3.000, CEP 45.026-090, Boa Vista	32.157 do 1º Ofício de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista/BA	Não	N/A	Não	Não

Tabela 3: Forma de Destinação dos Recursos dos CRI nos Empreendimentos Lastró**3.1 Empreendimentos Destinação**

Empreendimento o Destinação	Uso dos recursos da presente Emissão	Orçamento total previsto por Empreendimento o Destinação (R\$)	Gastos já realizados em cada Empreendimento o Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no em cada Empreendimento o Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento o Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)	Capacidade de alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento o Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento o Destinação conforme cronograma semestral constante do Anexo III abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento o Destinação (*)
BETIM/MG (Avenida Juscelino Kubitscheck, nº. 229, CEP 32.600-225, Centro)	Aluguel	R\$ 6.951.326,56	0	R\$ 6.951.326,56	0	R\$ 6.951.326,56	R\$ 6.951.326,56	11,38%
Rua Ceará, nº. 333, CEP 79.003-010 Avenida Alexandre Herculano, nº. 1.400, CEP 79.037-280 Rua Manoel Santiago, nº. 1.155, CEP 79.825-150 Roda Grande Anel Viário, s/nº., Km 4, CEP Rodovia Dourados / Itahum, Km 7, Fazenda Curral de	Aluguel	R\$ 5.938.723,12	0	R\$ 5.938.723,12	0	R\$ 5.938.723,12	R\$ 5.938.723,12	9,72%

Arame, Zona Rural, CEP								
CUIABÁ/MT (Avenida Manoel Jose de Arruda nº. 3100, CEP 78.065-900, Jardim Europa)	Aluguel	R\$ 3.888.591,20	0	R\$ 3.888.591,20	0	R\$ 3.888.591,20	R\$ 3.888.591,20	6,37%
GOVERNADOR VALADARES/MG (Avenida Doutor Raimundo Monteiro Resende, nº. 330, CEP 35.010-177, Centro)	Aluguel	R\$ 5.239.375,92	0	R\$ 5.239.375,92	0	R\$ 5.239.375,92	R\$ 5.239.375,92	8,58%
LONDRINA/PR (Rua Edwy Taques De Araújo, nº. 900 CEP 86.047-610, Gleba Fazenda Palhano / Rua Niterói, nº. 94, CEP 86.026-040, Centro / Rua Tietê, nº. 1208, CEP 86.025-230, Centro / Avenida Paris, nº. 675, CEP 86.041-120, Jardim Tabapuã / Rua Capri, S/N, Parque Residencial Piza / Avenida Terra Santana, S/N, CEP 86.049-612, Gleba Fazenda Palhano)	Aluguel	R\$ 12.517.316,24	0	R\$ 12.517.316,24	0	R\$ 12.517.316,24	R\$ 12.517.316,24	20,50%
PRIMAVERA LESTE/MT (Avenida Paulo Cezar Pereira	Aluguel	R\$ 1.840.000,00	0	R\$ 1.840.000,00	0	R\$ 1.840.000,00	R\$ 1.840.000,00	3,01%

Aranda, nº. 241, CEP 78.850-000, Jardim Riva)								
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP (Avenida Rudge Ramos, nº. 1501, CEP 09.638-000, Rudge Ramos)	Aluguel	R\$ 4.902.629,12	0	R\$ 4.902.629,12	0	R\$ 4.902.629,12	R\$ 4.902.629,12	8,03%
SALVADOR/BA (Avenida Luiz Viana, nº. 8544, Shopping Paralela, L3, CEP 41.730- 101, Paralela)	Aluguel	R\$ 5.500.903,92	0	R\$ 5.500.903,92	0	R\$ 5.500.903,92	R\$ 5.500.903,92	9,01%
SÃO LUÍS/MA (Avenida São Luis Rei de França, nº. 32, CEP 65.065- 470, Turu)	Aluguel	R\$ 5.145.760,80	0	R\$ 5.145.760,80	0	R\$ 5.145.760,80	R\$ 5.145.760,80	8,43%
SINOP/MT (Avenida dos Mognos, nº. 1.076, CEP 78.559-899, Chácaras)	Aluguel	R\$ 1.032.000,00	0	R\$ 1.032.000,00	0	R\$ 1.032.000,00	R\$ 1.032.000,00	1,69%
SINOP/MT (Avenida Alexandre Ferronato, nº. 955, CEP 78.557- 247, Bairro Setor Industrial)	Aluguel	R\$ 1.128.000,00	0	R\$ 1.128.000,00	0	R\$ 1.128.000,00	R\$ 1.128.000,00	1,85%
TANGARÁ DA SERRA/MT (Rua Vergílio Favetti, nº. 1200-S, CEP 78.300-000, Vila Alta)	Aluguel	R\$ 1.568.000,00	0	R\$ 1.568.000,00	0	R\$ 1.568.000,00	R\$ 1.568.000,00	2,57%

UBERLÂNDIA/MG (Avenida dos Vinhedos, nº. 1200, CEP 38.411-159, Morada da Colina)	Aluguel	R\$ 5.421.660,48	0	R\$ 5.421.660,48	0	R\$ 5.421.660,48	R\$ 5.421.660,48	8,88%
---	---------	------------------	---	------------------	---	------------------	------------------	-------

(*) As porcentagens foram calculadas com base no valor total da emissão dos CRI, qual seja, R\$ 625.000.000 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), considerando o exercício integral da Opção de Lote Adicional, lastreada em créditos imobiliários representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografia, em até 3 (três) séries, integrantes da 11ª (décima primeira) emissão, para colocação privada, da Cogna Educação S.A.

3.2 Empreendimento Reembolso

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 (%) (*)
ANÁPOLIS/GO (Avenida Universitária, nº. 638, Sala 01, CEP 75.080-150, Centro)	Aluguel	4.822.104,33	0,83%
ANÁPOLIS/GO (Avenida Universitária, nº. 765 (frente), CEP 75.083-035, Jardim Bandeirante)	Aluguel	329.168,10	0,06%
ANÁPOLIS/GO (Avenida Universitária, nº. 765 (fundos), CEP 75.083-036, Jardim Bandeirante)	Aluguel	692.309,35	0,12%
ARARAQUARA/SP (Avenida Maria Antonia Camargo de Oliveira, nº. 2.599, CEP 14.801-260, Centro)	Aluguel	251.698,32	0,04%
BAURU/SP (Avenida Moussa Nakhil Tobias, nº. 333, CEP 17.021-005,	Aluguel	10.613.885,64	1,83%
BAURU/SP (Alameda Nossa Senhora do Rosário, S/N, Lote 04, Quadra 01, CEP 17021-280, Parque Novo São Geraldo)	Aluguel	101.774,75	0,02%
BELÉM/PA (Avenida Almirante Barroso, nº. 5.569, CEP 66.645-250, Baixos)	Aluguel	438.743,65	0,08%

BELO HORIZONTE/MG (Avenida Prudente de Moraes, nº. 1602 e Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, CEP 30.380-650, Cidade Jardim)	Aluguel	927.217,26	0,16%
BETIM/MG (Avenida Juiz Marco Túlio Isaac, nº. 119, CEP 32.604-345, Ingá Alto)	Aluguel	65.688,89	0,01%
CAMPINAS/SP (Rua Luiz Otávio, nº. 1.225, CEP 13.087-018)	Aluguel	572.595,38	0,10%
ERECHIM/RS (Avenida XV de Novembro, nº. 237, CEP 99.700-000, Centro)	Aluguel	176.400,96	0,03%
INDAIATUBA/SP (Rua Cláudio Dal Canton, nº. 89, Sala 01, Lote 06, Quadra 105, CEP 13.334-390, Cidade Nova)	Aluguel	258.338,48	0,04%
IRECÊ/BA (Rua Maria da Conceição Lordelo Nunes, nº. 87, CEP 44.900-000, Centro)	Aluguel	57.500,00	0,01%
ITABUNA/BA (Avenida José Soares Pinheiro, nº. 1191, CEP 45.600-298, Lomanto Junior)	Aluguel	531.546,82	0,09%
JUIZ DE FORA/MG (Avenida Barão do Rio Branco, nº. 2.562, 2.566 e 2.572, CEP 36.016-311, Centro)	Aluguel	136.107,75	0,02%
LIMEIRA/SP (Rua Clarino Peixoto de Oliveira, nº. 280, CEP 13.482-231, Jardim Maria Bruschi Modeneis)	Aluguel	410.062,84	0,07%
LONDRINA/PR (Rua Edwy Taques de Araújo, nº. 1.100, CEP 86.047-790, Jardim Burle Marx)	Aluguel	871.970,64	0,15%
PELOTAS/RS (Avenida Fernando Osório, nº. 2301, CEP 96.055-130, Três Vendas)	Aluguel	60.484,02	0,01%
RIO CLARO/SP (Rua 22 BE, nº. 668, CEP 13.501-388, Chácara Luza)	Aluguel	151.928,40	0,03%
SANTO ANDRÉ/SP (Avenida Industrial, nº. 3.330, CEP 09.080-501, Campestre)	Aluguel	1.625.922,76	0,28%
TAGUATINGA/DF (QS 1 Rua 212, Lotes 11, 13 e 15, S/N, CEP 71.950-550, Águas Claras)	Aluguel	1.942.144,49	0,34%

TAGUATINGA/DF (QS-01, Rua 214, Lote 14, Águas Claras)	Aluguel	99.309,50	0,02%
VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO (Quadra 04, Lotes 01 a 10 e 26 a 30, CEP 72870-004, Parque Rio Branco)	Aluguel	84.669,23	0,01%
ALVORADA/RS (Rua Ary Dias Dhill, S/N, CEP 94.810-065, Bela Vista)	Aluguel	1.935.525,75	0,33%
ANÁPOLIS/GO (Avenida Universitária, nº. 2.221, CEP 75.083-350, Casa Moreira - Vila Santa Isabel)	Aluguel	3.256.085,04	0,56%
ANÁPOLIS/GO (Chácara das Rosas, Loteamento Residencial das Rosas)	Aluguel	550.934,29	0,10%
BACABAL/MA (Rua Doze De Outubro, nº.377, CEP 65.700-000, Centro)	Aluguel	1.776.119,39	0,31%
BELO HORIZONTE/MG (Avenida Presidente Antônio Carlos, nº. 4157, CEP 31.255-143, São Francisco)	Aluguel	7.335.725,55	1,27%
BELO HORIZONTE/MG (Rua Alentejo, nº. 1.360, CEP 31.255-110, São Francisco)	Aluguel	5.935.748,41	1,03%
BELO HORIZONTE/MG (Rua Cabo Valério Santos, nº. 297, CEP 30.640-440, Barreiro)	Aluguel	6.261.400,43	1,08%
BELO HORIZONTE/MG (Rua Padre Pedro Pinto, nº. 1315, CEP 31.510-000, Venda Nova)	Aluguel	3.939.915,51	0,68%
BELO HORIZONTE/MG (Rua dos Guajajaras nº. 591, 1º Andar, CEP 30.180-100, Centro)	Aluguel	3.419.618,76	0,59%
BELO HORIZONTE/MG (Rua Timbiras, nº. 1375, CEP 31.510-000, Funcionários)	Aluguel	5.388.853,76	0,93%
BELO HORIZONTE/MG (Rua Timbiras, nº. 1372, CEP 31.510-000, Funcionários)	Aluguel	671.511,71	0,12%
BELO HORIZONTE/MG (Rua Iraí, nº. 235, Lojas 64/65 e Lojas 02 a 15, 16A, 16B, 17A, 31 a 42, 66 a 67, CEP 30.380-640, Coração de Jesus)	Aluguel	3.782.762,26	0,65%

BETIM/MG (Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 229, CEP 32.600-225, Centro)	Aluguel	17.927.596,61	3,10%
BRASÍLIA/DF (Avenida das Araucárias, Lote 785, CEP 71.936-250, Sul (Águas Claras))	Aluguel	4.486.746,33	0,78%
BRASÍLIA/DF (SCN Quadra 6, Conjunto A, Bloco A, CEP 70.716-901, Asa Norte)	Aluguel	14.372.323,78	2,48%
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM/ES (Avenida Jones dos Santos Neves, nº. 256, CEP 29.301-455, Maria Ortiz)	Aluguel	815.000,00	0,14%
CAMAÇARI/BA (Avenida das Palmeiras, S/N, CEP 42.800-339, Industrial)	Aluguel	2.221.880,76	0,38%
CAMPINAS/SP (Rua Luis Otávio, nº. 1313 - Bloco A, CEP 13.052-100, Taquaral)	Aluguel	10.069.605,06	1,74%
CAMPINAS/SP (Rua José Rosolen, nº. 171, Sala 01, CEP 13.060-222, Jardim Londres)	Aluguel	1.801.696,40	0,31%
CAMPINAS/SP (Rua José Rosolem, nº. 155, CEP 13060-222, Jardim Londres)	Aluguel	202.863,42	0,04%
CAMPINAS/SP (Fazenda São João, Sousas)	Aluguel	487.153,92	0,08%
CAMPINAS/SP (Rua Luiz Otávio, nº. 1097, CEP 13087-018, Parque Taquaral)	Aluguel	881.609,73	0,15%
CAMPINAS/SP (Rua Ernesto Carlos Reiman, Lote 01, Quadra P, CEP 13.060-076, Jardim Paulicéia)	Aluguel	302.884,33	0,05%
CAMPINAS/SP (Rua 23, Lote 11, Quadra BB, Jardim Londres)	Aluguel	210.000,00	0,04%
CAMPINAS/SP (Rua 26, Lotes 01, 26, 28 e 29, Quadra II, CEP 13060-243, Jardim Londres (Rua Rodolpho Liner, s/n, CEP 13060-243))	Aluguel	121.666,93	0,02%
CAMPO GRANDE/MS (Rodovia BR 163, nº 3.203, CEP 79.79-005, Chácara das Mansões)	Aluguel	1.347.232,38	0,23%

CAMPO GRANDE/MS (Rua Ceará, nº. 333, CEP 79.003-010, Vila Antônio Vendas	Aluguel	43.534.089,71	7,52%
CAMPO GRANDE/MS (Avenida Alexandre Herculano, nº. 1.400, CEP 79.037-280, Jardim Veraneio			
DOURADOS/MS (Rua Manoel Santiago, nº. 1.155, CEP 79.825-150, Vila São Luiz			
CAMPO GRANDE/MS (Roda Grande Anel Viário, s/n, Km 4, Fazenda Três Barras)			
DOURADOS/MS (Rodovia Dourados / Itahum, Km 7, Fazenda Curral de Arame, Zona Rural, Fazenda Curral de Arame)			
CARUARU/PE (Avenida Cleto Campelo, nº. 36, CEP 55.012-340, Maurício de Nassau)	Aluguel	2.357.621,76	0,41%
CASCAVEL/PR (Avenida Brasil, nº. 7210, CEP 85.810-000, Centro)	Aluguel	2.022.031,95	0,35%
CAXIAS DO SUL/RS (Avenida Alexandre Rizzo, nº. 505, Sala 01, CEP 95.110-000, Desvio Rizo)	Aluguel	3.642.043,48	0,63%
CODÓ/MA (Avenida Santos Dumont, nº. 5132, CEP 65.400-000, Santa Terezinha)	Aluguel	1.911.856,41	0,33%
CONTAGEM/MG (Avenida Babita Camargos, nº. 1295, CEP 32.210-180, Cidade Industrial)	Aluguel	9.687.353,79	1,67%
CUIABÁ/MT (Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nº. 3300, CEP 78.050-280, Jardim Aclimação)	Aluguel	6.603.341,58	1,14%
CUIABÁ/MT (Avenida Manoel Jose de Arruda nº. 3100, CEP 78.065-900, Jardim Europa)	Aluguel	10.060.194,54	1,74%
DIVINÓPOLIS/MG (Rua Santos Dumont, nº. 1001, CEP 35.500-286, Manoel Valinhas)	Aluguel	3.385.000,00	0,58%
EUNÁPOLIS/BA (Rua Suekichi Seguchi, nº. 80, CEP 45.820-549, Centro)	Aluguel	4.097.973,69	0,71%

FEIRA DE SANTANA/BA (Avenida José Falcão da Silva nº. 1283, CEP 44.050-512, Queimadinha)	Aluguel	1.982.901,60	0,34%
FRANCA/SP (Avenida Professor Moacir Vieira Coelho, nº. 3125, CEP 14.409-275, Jardim Redentor)	Aluguel	1.026.572,35	0,18%
GOIÂNIA/GO (Rua T-27, Quadra 102 Lotes 1 - 5 e 19 - 24, CEP 74.210-030, Setor Bueno)	Aluguel	5.978.873,71	1,03%
GOVERNADOR VALADARES/MG (Avenida Doutor Raimundo Monteiro Resende, nº. 330, CEP 35.010-177, Centro)	Aluguel	13.487.348,33	2,33%
GUARAPARI/ES (Avenida Governador Jones dos Santos Neves nº. 1000, CEP 29.214-005, Lagoa Funda)	Aluguel	2.631.420,82	0,45%
GUARAPARI/ES (Avenida Jones dos Santos Neves, nº. 2.896, CEP 29.215-002, Muquiçaba)	Aluguel	699.290,85	0,12%
GUARAPARI/ES (Terreno Urbano Faixa 8, Gleba Antiga Fazenda Santa Rosa, Muquiçaba, Lagoa Funda)	Aluguel	88.962,45	0,02%
GUARULHOS/SP (Avenida Papa Pio XII, nº. 291, CEP 07.113-000, Macedo)	Aluguel	3.498.455,83	0,60%
GUARULHOS/SP (Avenida Papa Pio XII, nº. 233, CEP 07113-000, Macedo)	Aluguel	160.865,58	0,03%
IMPERATRIZ/MA (Rua Barão do Rio Branco, Quadra 6, Lotes 01, 02, 03, 04)	Aluguel	9.305.694,18	1,61%
INDAIATUBA/SP (Rua Cláudio Dal Canton, nº. 89, CEP 13.334-390, Cidade Nova II)	Aluguel	1.101.446,26	0,19%
IPATINGA/MG (Rua Jequitibá, nº. 401, Lote B, Quadra 11, CEP 35.160-306, Horto)	Aluguel	5.575.241,82	0,96%
IPATINGA/MG (Rodovia BR 381, S/N, Km 32, CEP 35.179-000, Bom Sucesso)	Aluguel	333.000,00	0,06%

ITABIRA/MG (Rua Santana, nº. 235, CEP 35.900-064, Penha)	Aluguel	706.515,05	0,12%
ITABUNA/BA (Avenida José Soares Pinheiro, nº. 1600, CEP 45.600-298, Lomanto Junior)	Aluguel	5.126.446,06	0,89%
ITABUNA/BA (Avenida José Soares Pinheiro, nº. 1668 e 1694, CEP 45.600-298, Lomanto Júnior)	Aluguel	93.140,00	0,02%
ITAPECERICA DA SERRA/SP (Avenida Quinze De Novembro, nº. 1586, Sala 01, Parte 01, CEP 68.50-100, Centro)	Aluguel	158.412,94	0,03%
ITAPETININGA/SP (Rua Doutor Coutinho, 733, CEP 18.200-358, Centro)	Aluguel	2.909.347,44	0,50%
ITAPEVA/SP (Rua Benjamin Constant, nº. 654, CEP 18.405-000, Jardim Ferrari)	Aluguel	509.713,55	0,09%
ITAPEVA/SP (Rua Marcos Kirschnner, nº. 17, CEP 18.400-200, Centro)	Aluguel	97.301,23	0,02%
JACAREÍ/SP (Rua Santa Catarina, nº. 75, Bloco A, CEP 12.307-130, Vila Pinheiro)	Aluguel	2.038.977,28	0,35%
JACAREÍ/SP (Avenida Siqueira Campos, nº. 885, CEP 12.307-000, Jardim Esper)	Aluguel	169.689,13	0,03%
JARAGUÁ DO SUL/SC (Rua Major Julio Ferreira, nº. 687, CEP 89.256-210, Vila Lalau)	Aluguel	1.123.471,70	0,19%
JAÚ/SP (Avenida do Café, nº. 250, CEP 17.208-010, Vila Netinho Prado)	Aluguel	648.064,54	0,11%
JEQUIÉ/BA (Avenida Governador Lomanto Junior, nº. 1571, CEP 45.200-617, Joaquim Romão)	Aluguel	3.137.359,40	0,54%
JOINVILLE/SC (Rua Presidente Campos Salles, nº. 850, Sala 01, CEP 89.217-100, Bairro da Glória)	Aluguel	6.116.747,18	1,06%
JUNDIAÍ/SP (Rua do Retiro, nº. 300, Sala 01, CEP 13.209-355, Vila das Hortências)	Aluguel	5.138.000,00	0,89%

LEME/SP (Rua Waldemar, nº. 340, Sala 01, CEP 13.614-370, Cidade Jardim)	Aluguel	3.136.788,17	0,54%
LEME/SP (Fazenda Santa Maria da Boa Vista, S/N, Zona Rural, CEP 13.610-970, Boa Vista)	Aluguel	194.426,16	0,03%
LINHARES/ES (Avenida São Mateus, nº. 1458, CEP 29.901-396, Araça)	Aluguel	5.482.295,16	0,95%
LONDRINA/PR (Avenida Americo Deolindo Garla, nº. 224, Loja A, 5 Piso Terreo, CEP 86.079-225, Pacaembu)	Aluguel	968.506,69	0,17%
LONDRINA/PR (Rua Edwy Taques De Araújo, nº. 900 CEP 86.047-610, Gleba Fazenda Palhano /	Aluguel	33.290.503,79	5,75%
Rua Niterói, nº. 94, CEP 86.026-040, Centro / Rua Tietê, nº. 1208, CEP 86.025-230, Centro			
/ Avenida Paris, nº. 675, CEP 86.041-120, Jardim Tabapuã)			
LONDRINA/PR (Rua Capri, S/N, Parque Residencial Piza)			
LONDRINA/PR (Avenida Terra Santana, S/N, CEP 86.049-612, Gleba Fazenda Palhano)			
LUIS EDUARDO MAGALHÃES/BA (Avenida Kiichiro Murata, nº. 329, CEP 47.864-062, Jardim Imperial)	Aluguel	2.428.473,98	0,42%
MACAPÁ/AP (Rodovia Duque de Caxias, S/N, Km 05, Anexo A, CEP 68.906-698, Cabralzinho)	Aluguel	4.918.745,09	0,85%
MACEIÓ/AL (Avenida Menino Marcelo, nº. 3800, CEP 57.073-470, Cidade Universitária)	Aluguel	3.880.533,49	0,67%
MANAUS/AM (Avenida Noel Nutels, nº. 1762, CEP 69.095-000, Cidade Nova)	Aluguel	2.083.071,16	0,36%
MARABÁ/PA (Rodovia BR-230, Km 07, CEP 68.507-765, Nova Marabá)	Aluguel	2.245.931,16	0,39%

MOSSORÓ/RN (Rua Doutor João Marcelino, nº. 107, Anexo Lado A, CEP 59.611-200, Santo Antônio)	Aluguel	547.096,26	0,09%
NITERÓI/RJ (Avenida Visconde do Rio Branco, nº. 137, CEP 24.020-000, Centro)	Aluguel	1.649.498,72	0,28%
NITERÓI/RJ (Rua Visconde de Uruguai, nº. 208, CEP 24.030-072, Centro)	Aluguel	176.494,34	0,03%
NITERÓI/RJ (Rua Visconde de Uruguai, nº. 198, CEP 24.030-072, Centro)	Aluguel	273.797,58	0,05%
NITERÓI/RJ (Avenida Visconde de Rio Branco, nº. 111, CEP 24.020-000, Centro)	Aluguel	238.273,41	0,04%
NITERÓI/RJ (Avenida Visconde do Rio Branco, nº 107, esquina com a Rua Dr. Froes da Cruz, nº 10, Centro)	Aluguel	805.223,45	0,14%
NITERÓI/RJ (Avenida Visconde de Rio Branco, nº. 209 A, CEP 24.020-001, Centro)	Aluguel	960.000,00	0,17%
NITERÓI/RJ (Avenida Amaral Peixoto, nº. 35, Centro)	Aluguel	16.017.574,36	2,77%
NITERÓI/RJ (Avenida Visconde de Rio Branco, nº. 123, CEP 24.020-000, Centro / Rua Visconde de Uruguai, nº. 192 e 196, CEP 24.030-072, Centro / Avenida Professor Carlos Nelson Ferreira dos Santos, nº. 125, Salas 301 a 309 e Lojas 301 e 302, Complexo Comercial Cambinhas Mall, CEP 24.358-705)	Aluguel	6.794.660,93	1,17%
OSASCO/SP (Avenida dos Autonomistas, nº. 1325, Vila Yara)	Aluguel	1.244.019,47	0,21%
PALMAS/TO (Q 202 Sul ACSU SE 20, Av. Ns 02, S/N, Lote 14, conj. 02, CEP 77.020-454, Plano Diretor Sul)	Aluguel	12.040.908,83	2,08%

PARAGOMINAS/PA (Rodovia PA-256, Km 05, S/N, CEP 68.625-970, Zona Rural)	Aluguel	638.829,78	0,11%
PARANAGUÁ/PR (Rua Presidente Washington Luiz, nº. 863, CEP 83.221-052, Jardim Araça)	Aluguel	380.795,14	0,07%
PARAUPEBAS/PA (Rodovia PA-160 Km 10, S/N, CEP 68.515-000, Zona Rural)	Aluguel	993.359,47	0,17%
PASSO FUNDO/RS (Rua Paissandu, nº. 1200, Sala 01, CEP 99.010-101, Centro)	Aluguel	4.304.133,48	0,74%
PELOTAS/RS (Avenida Fernando Osório, nº. 1.970, CEP 96.055-030, Três Vendas)	Aluguel	2.247.255,34	0,39%
PELOTAS/RS (Avenida Fernando Osório, nº. 1.926, CEP 96.055-030, Três Vendas)	Aluguel	202.135,13	0,03%
PINDAMONHANGABA/SP (Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, nº. 3344, Sala 01, CEP 12.420-010, Bela Vista)	Aluguel	1.945.842,43	0,34%
PIRACICABA/SP (Rua Santa Catarina, nº. 1005, CEP 13.425-075, Piracicamirim)	Aluguel	2.121.404,02	0,37%
POÇOS DE CALDAS/MG (Avenida Doutor João Pinheiro nº. 1046, CEP 37.701-386, Centro)	Aluguel	1.364.902,43	0,24%
PONTA GROSSA/PR (Rua Tiburcio Pedro Ferreira, nº. 55, CEP 84.010-090, Centro)	Aluguel	4.705.587,45	0,81%
PORTO ALEGRE/RS (Avenida Cavalhada, nº. 4890, CEP 91.740-000, Cavalhada)	Aluguel	2.664.880,22	0,46%
PORTO ALEGRE (Avenida Wescleslau Escobar, nº. 1.427, CEP 91.900-605, Vila Assunção)	Aluguel	298.500,00	0,05%
PRIMAVERA LESTE/MT (Avenida Paulo Cezar Pereira Aranda, nº. 241, CEP 78.850-000, Jardim Riva)	Aluguel	4.816.287,00	0,83%

RIBEIRÃO DAS NEVES/MG (Rua Ari Teixeira da Costa, nº. 1500, CEP 33.880-630, Savassi)	Aluguel	383.815,90	0,07%
RIBEIRÃO PRETO/SP (Avenida Eduardo Andréa Matarazzo, nº. 891, CEP 14.080-730, Ipiranga)	Aluguel	1.604.716,38	0,28%
RIO BRANCO/AC Estrada do São Francisco, S/N, CEP 69.901-316, Baixa da Colina)	Aluguel	318.383,52	0,05%
RIO GRANDE/RS (Avenida Rheingantz, nº. 91, Sala 01, CEP 96.202-364, São Paulo)	Aluguel	663.148,44	0,11%
RONDONÓPOLIS/MT (Avenida Ary Coelho, nº. 829, Sala 02, CEP 78.705-094, Vila Birigui)	Aluguel	6.807.437,25	1,18%
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP (Rua Atlântica, nº. 731, CEP 09.570-480, Jardim do Mar)	Aluguel	5.376.159,00	0,93%
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP (Avenida Rudge Ramos, nº. 1501, CEP 09.638-000, Rudge Ramos)	Aluguel	13.072.303,68	2,26%
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP (Rua Atlântica, nº. 741, CEP 09.750-480, Jardim do Mar)	Aluguel	2.100.796,00	0,36%
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP (Avenida Doutor João Batista de Souza Soares, nº. 4009, CEP 12.235-200, Colonia Paraíso)	Aluguel	2.997.606,26	0,52%
SALVADOR/BA (Avenida Luiz Viana, nº. 8544, Shopping Paralela, L3, CEP 41.730-101, Paralela)	Aluguel	14.419.781,18	2,49%
SALVADOR/BA (Avenida Santiago de Compostela, nº. 216, Ed. Monterrey, CEP 40.279-150, Parque Bela Vista)	Aluguel	1.038.000,00	0,18%
SANTO ANDRÉ/SP (Rua Xavier Toledo, Quadra 28, CEP 09.010-130, Centro)	Aluguel	238.003,23	0,04%
SANTO ANDRÉ/SP (Avenida Pedro Américo, nº. 850, CEP 09.110-560, Vila Homero Thon)	Aluguel	1.147.946,44	0,20%

SANTO ANDRÉ/SP (Avenida Doutor Alberto Benedetti, nº. 444, CEP 09.030-340, Vila Assunção)	Aluguel	5.578.838,09	0,96%
SANTO ANDRÉ/SP (Rua Senador Fláquer, nº. 456, CEP 09.010-160, Centro)	Aluguel	8.727.653,30	1,51%
SANTO AMARO DA IMPERATRIZ/SC (Rua Geral Braço São João, S/N, CEP 88140-000, Fazenda Vô João)	Aluguel	154.721,44	0,03%
SANTO ANTÔNIO DE JESUS/BA (Praça Felix Gaspar, nº. 1, Loteamento 5ª do Inglês, Quadra 01, Lote 01, CEP 44.430-090, Centro)	Aluguel	1.913.244,20	0,33%
SÃO JOÃO DO MERITI/RJ (Rua Maria Soares Sendas, nº. 111, CEP 25.575-825, Centro)	Aluguel	1.898.450,89	0,33%
SÃO JOSÉ/SC (Rua Luiz Fagundes, nº. 1680, CEP 88.106-000, Picadas do Sul)	Aluguel	6.392.578,48	1,10%
SÃO JOSÉ DO RIBAMAR/MA (Rua 17, nº. 1.026, CEP 65.110-000, Trizidela de Maioba)	Aluguel	188.713,76	0,03%
SÃO LUÍS/MA (Avenida São Luis Rei de França, nº. 32, CEP 65.065-470, Turu)	Aluguel	13.312.624,59	2,30%
SÃO LUÍS/MA (Avenida São Luis Rei de França, nº. 59, CEP 65.065-470, Turu)	Aluguel	594.112,88	0,10%
SÃO PAULO/SP (Avenida Braz Leme, nº. 3029, CEP 20.22-011, Santana)	Aluguel	914.922,87	0,16%
SÃO PAULO/SP (Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, 3305, CEP 51.452-000, Pirituba)	Aluguel	4.333.043,49	0,75%
SÃO PAULO/SP (Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nº. 846, 850, 860, 864 e 870, CEP 01.318-001, Bela Vista)	Aluguel	3.905.493,44	0,67%
SÃO PAULO/SP (Rua Siqueira Bueno, nº. 929, CEP 31.720-100, Belenzinho)	Aluguel	11.596.480,45	2,00%

SÃO PAULO/SP (Rua Afonso Celso, nº. 235, 2º Andar, CEP 41.199-010, Vila Mariana)	Aluguel	801.233,97	0,14%
SÃO PAULO/SP (Avenida José Pinheiro Borges, S/N, CEP 82.20-900, Itaquera)	Aluguel	3.356.134,50	0,58%
SERRA/ES (Rua Nelcy Vieira Lopes, nº. 199, Lotes 25 a 30, Quadra 02, CEP 29164-018, Jardim Limoeiro)	Aluguel	297.829,55	0,05%
SERTÃOZINHO/SP (Avenida Antonio Paschoal, nº. 1954, Sala 01, CEP 14.170-700, São José)	Aluguel	584.566,01	0,10%
SERTÃOZINHO/SP (Rua Antônio Malaquias Pedroso, nº. 853, CEP 14.170-840, Recreio dos Bandeirantes)	Aluguel	142.762,77	0,02%
SINOP/MT (Avenida dos Mognos, nº. 1.076, CEP 78.559-899, Chácaras)	Aluguel	2.701.304,00	0,47%
SINOP/MT (Avenida Alexandre Ferronato, nº. 955, CEP 78.557-247, Bairro Setor Industrial)	Aluguel	2.952.592,00	0,51%
SOBRAL/CE (Avenida Monsenhor José Aloísio Pinto, nº. 300, Subsolo, Sobral Shopping, CEP 62.050-255, Dom Expedito)	Aluguel	2.157.178,94	0,37%
SOROCABA/SP (Avenida Doutor Armando Pannunzio, nº. 1478, Sala 01, CEP 18.050-000, Itangua)	Aluguel	1.860.012,16	0,32%
SORRISO/MT (Avenida Noemia Tonello Dalmolin, nº. 2499, CEP 78.890-000, Gleba Sorriso)	Aluguel	1.608.132,57	0,28%
SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP (Rua Juscelino Kubsczek de Oliveira, nº. 1450, CEP 13.456-401, Distrito Industrial I)	Aluguel	2.215.077,02	0,38%
TAGUATINGA/DF (QS 01, (Rua 210, Lote 40, CEP 71.950-904, Águas Claras)	Aluguel	3.210.936,19	0,55%
TANGARA DA SERRA/MT (Rua Vergílio Favetti, nº. 1200-S, CEP 78.300-000, Vila Alta)	Aluguel	4.104.310,00	0,71%

TAUBATÉ/SP (Avenida Charles Schnneider, nº. 585, Sala 01, CEP 12.040-000, Bosque Framboyant)	Aluguel	4.859.035,16	0,84%
TEIXEIRA DE FREITAS/BA (Rodovia BR-101, Km 879,40, nº. 3000, CEP 45.990-012, Monte Castelo)	Aluguel	3.000.000,00	0,52%
UBERLÂNDIA/MG (Avenida dos Vinhedos, nº. 1200, CEP 38.411-159, Morada da Colina)	Aluguel	12.991.734,05	2,24%
UBERLÂNDIA/MG (Rodovia Neuza Rezende, S/N, CEP 38402-360, Distrito Industrial)	Aluguel	62.807,53	0,01%
UBERLÂNDIA/MG (Rua Juvenal Martins Pires, nº. 281, CEP 38.414-186, Jardim Patrícia)	Aluguel	214.835,24	0,04%
UBERLÂNDIA/MG (Rodovia BR-497, Km 8,5, Fazenda Rio das Pedras, Jardim Patrícia)	Aluguel	136.008,07	0,02%
VALINHOS/SP Lote de Terreno nº. 14, Quadra nº. 01, CEP 13278-181, Loteamento Dois Córregos)	Aluguel	2.023.164,31	0,35%
VALINHOS/SP (Avenida Invernada, nº. 595, Sala 01, CEP 13.271-450, Vera Cruz)	Aluguel	1.040.735,11	0,18%
VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO Quadra 05, Lotes 01 e 03, Sala 01, S/N, CEP 72.870-064, Parque Rio Branco)	Aluguel	829.048,00	0,14%
VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO (Avenida 15 de Julho, Quadra 2, Lote 2, Parque Rio Branco)	Aluguel	4.712.487,26	0,81%
VITÓRIA DA CONQUISTA/BA (Avenida Juracy Magalhães, nº. 3.000, CEP 45.026-090, Boa Vista)	Aluguel	1.443.601,60	0,25%

(*) As porcentagens foram calculadas com base no valor total da emissão dos CRI, qual seja, R\$ 625.000.000 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), considerando o exercício integral da Opção de Lote Adicional, lastreada em créditos imobiliários representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, integrantes da 11ª (décima primeira) emissão, para colocação privada, da Cogna Educação S.A.

Tabela 4: Contratos de Locação

Empreendimento Lastró	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 (R\$)	Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação) (R\$)
ANÁPOLIS/GO	20/09/2006	Sociedade Construtora e Incorporadora Maxi Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	N/A	Avenida Universitária, nº. 638, Sala 01, CEP 75.080-150, Centro	44.794 do Cartório de Registro de Imóveis de Anápolis/GO	Não	Contrato Finalizado	4.822.104,33
			(distratado em 04/11/2022)					
ANÁPOLIS/GO	02/09/2008	Estacionamento Unipark Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	N/A	Avenida Universitária, nº. 765, CEP 75.083-035, Jardim Bandeirante	49.568 (folha 01, Livro nº. 2-IS) do Registro de Imóveis da Comarca de Anápolis /GO	Não	Contrato Finalizado	329.168,10
			(distratado em 24/03/2023)					
ANÁPOLIS/GO	27/03/2014	Estacionamento Unipark Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	N/A	Avenida Universitária, nº. 765, CEP 75.083-035, Jardim Bandeirante	49.568 (folha 01, Livro nº. 2-IS) do Registro de Imóveis da Comarca de Anápolis /GO	Não	Contrato Finalizado	692.309,35
			(distratado em 24/03/2023)					
ARARAQUARA/SP	20/06/2018	Ezelino Paggiaro Netto, Murilo Paggiaro (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A., União de Ensino	N/A	Avenida Maria Antonia Camargo de Oliveira, nº. 2.599, CEP 14.801-260, Centro	64.909 e 90.486 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP	Não	Contrato Finalizado	251.698,32
			(distratado em 08/07/2022)					

		Unopar Limitada (Locatárias)						
BAURU/SP	30/09/2013	AEBURU Administração de Bens Imóveis Limitada (Locadora) e Anhanguera Educativa Participações S.A. (Locatária)	N/A	Avenida Moussa Nakhl Tobias, nº. 333, CEP 17.021-005, Parque São Geraldo	119.239 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP	Não	Contrato Finalizado	10.613.885,64
			(distratado em 28/03/2023)					
BAURU/SP	01/07/2013	Antônio Sérgio Sanches, Sandra Regina Ferreira Sanches (Locadores) e Anhanguera Educativa Participações S.A. (Locatária)	N/A	Alameda Nossa Senhora do Rosário, S/N, Lote 04, Quadra 01, CEP 17021- 280, Parque Novo São Geraldo	42.527 do 2º Oficial Registro de Imóveis de Bauru/SP	Não	Contrato Finalizado	101.774,75
			(distratado em 25/04/2023)					
BELÉM/PA	07/08/2018	Solim Participações Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educativa S.A., União de Ensino Unopar Limitada (Locatária)	N/A	Avenida Almirante Barroso, nº. 5.569, CEP 66.645-250, Baixos	303 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Belém/PA	Não	Contrato Finalizado	438.743,65
			(distratado em 15/12/2022)					
BELO HORIZONTE/MG	01/02/2003	Província Brasileira da Sociedade do Sagrado Coração de Jesus (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade Limitada (Locatária)	N/A	Avenida Prudente de Morais, nº. 1602 e Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, CEP 30.380- 650, Cidade Jardim	19.353 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	Contrato Finalizado	927.217,26
			(distratado em 29/07/2022)					

BETIM/MG	31/01/2018	Betim Empreendimentos e Participações S.A. (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade S.A. (Locatária)	N/A	Avenida Juiz Marco Túlio Isaac, nº. 119, CEP 32.604-345, Ingá Alto	133.314, 136.707, 136.709, 161.944 e 161.945 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim/MG	Não	Contrato Finalizado	65.688,89
			(distratado em 08/02/2022)					
CAMPINAS/SP	18/10/2006	Delisa Administração Participação e Empreendimentos Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	N/A	Rua Luiz Otávio, nº. 1.225, CEP 13.087-018, Taquaral	38.305 (folha 01, Livro nº 2) do 2º Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	Contrato Finalizado	572.595,38
			(distratado em 15/02/2022)					
ERECHIM/RS	01/09/2015	Associação Maria Auxiliadora (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	N/A	Avenida XV de Novembro, nº. 237, CEP 99.700-000, Centro	57.824 do Registro de Imóveis da Comarca de Erechim/RS	Não	Contrato Finalizado	176.400,96
			(distratado em 02/06/2022)					
INDAIATUBA/SP	20/04/2006	GS - Participações Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional S.A. (Locatária)	N/A	Rua Cláudio Dal Canton, nº. 89, Sala 01, Lote 06, Quadra 105, CEP 13.334-390, Cidade Nova	30.359 do Registro de Imóveis e Anexos de Indaiatuba/SP	Não	Contrato Finalizado	258.338,48
			(distratado em 23/08/2022)					
IRECÊ/BA	01/03/2015	Associação Educativa de Irecê SC EPP (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	N/A	Rua Maria da Conceição Lordelo Nunes, nº. 87, CEP 44.900-000, Centro	17.403 do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Irecê/BA	Não	Contrato Finalizado	57.500,00
			(distratado em 16/05/2022)					

ITABUNA/BA	08/05/2008	CIX Patrimonial Limitada (Locadora) e Unic Educacional Limitada (Locatária)	N/A	Avenida José Soares Pinheiro, nº. 1191, CEP 45.600-298, Lomanto Junior	8.750, 12.033, 12.034 e 12.035 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itabuna/BA	Não	Contrato Finalizado	531.546,82
			(distratado em 30/11/2021)					
JUIZ DE FORA/MG	17/12/2018	Serviço Social da Indústria, Departamento Regional de Minas Gerais - SESI/DRMG (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade S.A. (Locatária)	N/A	Avenida Barão do Rio Branco, nº. 2.562, 2.566 e 2.572, CEP 36.016-311, Centro	10.190 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Não	Contrato Finalizado	136.107,75
			(distratado em 07/04/2022)					
LIMEIRA/SP	01/04/2004	Novo Milênio Administração de Bens Imóveis Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	N/A	Rua Clarino Peixoto de Oliveira, nº. 280, CEP 13.482-231, Jardim Maria Bruschi Modeneis	19.845 e 41.393 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira/SP	Não	Contrato Finalizado	410.062,84
			(distratado em 06/07/2022)					
LONDRINA/PR	02/07/2003	Salenco Construções e Comércio Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	N/A	Rua Edwy Taques de Araújo, nº. 1.100, CEP 86.047-790, Jardim Burle Marx	62.528 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina/PR	Não	Contrato Finalizado	871.970,64
			(distratado em 12/01/2022)					
PELOTAS/RS	11/05/2009	Zanin Locações de Bens Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional	N/A	Avenida Fernando Osório, nº. 2301, CEP	67.185 do Registro de Imóveis de Pelotas 1ª Zona/RS	Não	Contrato Finalizado	60.484,02
			(distratado em 24/03/2022)					

		Participações S.A. (Locatária)		96.055-130, Três Vendas				
RIO CLARO/SP	01/10/2004	A. Vitti Agropecuária e Participações Limitada, N.V. Agropecuária e Participações Limitada, Vail Vitti, Nídia Maria Dário Vitti, Espólio de Argemiro Vitti, Marília Machado Vitti (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	N/A (distratado em 07/04/2022)	Rua 22 BE, nº. 668, CEP 13.501-388, Chácara Luza	5.471, 16.087 e 16.088 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro/SP	Não	Contrato Finalizado	151.928,40
SANTO ANDRÉ/SP	27/07/2011	AFP Sociedade Patrimonial Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	N/A (distratado em 30/03/2022)	Avenida Industrial, nº. 3.330, CEP 09.080-501, Campestre	72.398 do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	Contrato Finalizado	1.625.922,76
TAGUATINGA/DF	01/02/2018	MR Participações e Empreendimentos Limitada (Locadora)	N/A (distratado em 23/02/2022)	QS 1 Rua 212, Lotes 11, 13 e 15, S/N, CEP 71.950-550, Águas Claras	95.015 do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília/DF	Não	Contrato Finalizado	1.942.144,49
TAGUATINGA/DF	01/02/2018	MR Participações e Empreendimentos Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	N/A (distratado em 23/02/2022)	QS-01, Rua 214, Lote 14, AGUAS CLARAS	102.537 do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília/DF	Não	Contrato Finalizado	99.309,50

VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO	01/09/2008	Elmar Participações e Empreendimentos Limitada, CPR Construções e Empreendimentos Limitada, Arquero Consultoria Educacional Limitada, Artur Nazaré de Souza Aguiar (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	N/A (distratado em 16/03/2022)	Quadra 04, Lotes 01 a 10 e 26 a 30, CEP 72870-004, Parque Rio Branco	8.002, 8.003, 8.004, 8.005, 8.006, 8.007, 8.008, 8.009, 8.010, 8.011, 8.012, 8.013, 8.014, 8.015 e 8.016 do Cartório de Registro de Imóveis de Valparaíso de Goiás/GO	Não	Contrato Finalizado	84.669,23
ALVORADA/RS	10/05/2018	J.M. Participações e Administração Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A., União de Ensino Unopar Limitada (Locatárias)	03/10/2019 a 03/10/2029	Rua Ary Dias Dhill, S/N, CEP 94.810-065, Bela Vista	75.744, 75.478, 75.479 do Cartório de Registro de Imóveis de Alvorada/RS	Não	11.783.870,97	1.935.525,75
ANÁPOLIS/GO	06/07/2022	Autorio Administradora e Construtora Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	15/01/2023 a 14/01/2033	Avenida Universitária, nº. 2.221, CEP 75.083-350, Casa Moreira - Vila Santa Isabel	32.618 do 1o Cartório de Registro de Imóveis de Anápolis/GO	Não	20.999.333,39	3.256.085,04
ANÁPOLIS/GO	01/11/2011	Araújo Agropecuária e Empreendimentos Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional	01/11/2011 a 01/11/2021	CHACARA DAS ROSAS, LOTEAMENTO RESIDENCIAL DAS RODAS	64.629 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Primeira Circunscrição de Anápolis/GO	Não	3.085.025,67	550.934,29

		Limitada (Locatária)						
BACABAL/MA	03/07/2018	Amvel Amorim Veículos e Peças Limitada (Locadora) e Menezes e Lacerda Limitada (Locatária)	03/07/2018 a 03/07/2028	Rua Doze De Outubro, nº.377, CEP 65.700-000, Centro	3.032, 3.915, 4.840, 4.530 e 4.265 do 1º Ofício Extrajudicial de Babacal/MA	Não	10.112.442,00	1.776.119,39
BELO HORIZONTE/MG	01/10/2009	Fame Empreendimentos e Participações Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/10/2009 a 30/09/2029	Avenida Presidente Antônio Carlos, nº. 4157, CEP 31.255-143, São Francisco	81.466, 96.714 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	85.429.947,20	7.335.725,55
BELO HORIZONTE/MG	30/06/2014	BTS Properties Empreendimentos Imobiliários S.A (Locadora) e Anhanguera Educacional Limitada (Locatária)	01/01/2016 a 31/12/2029	Rua Alentejo, nº. 1.360, CEP 31.255-110, São Francisco	118.167 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	13.496.728,37	5.935.748,41
BELO HORIZONTE/MG	19/04/2016	Colina Empreendimentos e Participações Limitada (Locadora) e Orme Serviços Educacionais Limitada (Locatária)	19/04/2016 a 18/04/3031	Rua Cabo Valério Santos, nº. 297, CEP 30.640-440, Barreiro	62.243, 62.242, 62.241, 74.804, 62.247 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	21.292.860,46	6.261.400,43
BELO HORIZONTE/MG	13/06/2016	Moeda Empreendimentos Imobiliários Limitada (Locadora) e Orme Serviços	13/06/2016 a 12/06/2026	Rua Padre Pedro Pinto, nº. 1315, CEP 31.510-000, Venda Nova	36.257, 32.879 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	13.244.238,05	3.939.915,51

		Educacionais Limitada (Locatária)						
BELO HORIZONTE/MG	22/08/2011	Monterrey Empreendimentos Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/09/2011 a 30/09/2026	Rua dos Guajajaras nº. 591, 1º Andar, CEP 30.180-100, Centro	44.793 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	27.726.156,19	3.419.618,76
BELO HORIZONTE/MG	19/12/2019	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional FII (Locadora)	19/12/2019 a 18/12/2029	Rua Timbiras, nº. 1375, CEP 31.510-000, Funcionários	12.656, 12.739, 49.262, 48.089, 48.090 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	29.760.916,10	5.388.853,76
BELO HORIZONTE/MG	26/02/2016	Vera Lúcia Cardoso e Elisabete Maria Camargo Lissaraça (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade Limitada (Locatária)	01/12/2014 a 31/11/2022	Rua Timbiras, nº. 1372, CEP 31.510-000, Funcionários	47.113, 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais	Não	1.040.840,87	671.511,71
BELO HORIZONTE/MG	26/11/2018	Iraí Empreendimentos Limitada (Locadora) e Orme Serviços Educacionais Limitada (Locatária)	26/11/2018 a 25/11/2023	Rua Iraí, nº. 235, Lojas 64/65 e Lojas 02 a 15, 16A, 16B, 17A, 31 a 42, 66 a 67, CEP 30.380-640, Coração de Jesus	60.669, 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais	Não	7.126.060,43	3.782.762,26
BETIM/MG	19/12/2019	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda	19/12/2019 a 18/12/2029	Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 229, CEP	173.644, 173.645 do Serviço Registral Imobiliário de Betim,	Não	102.363.889,50	24.878.923,17

		Educacional FII (Locadora) e Orme Serviços Educacionais Limitada (Locatária)		32.600-225, Centro	Estado de Minas Gerais			
BRASÍLIA/DF	22/12/2021	Prosperity Imobiliária Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	22/12/2021 a 21/12/2031	Avenida das Araucárias, Lote 785, CEP 71.936-250, Sul (Águas Claras)	143.450 do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal	Não	32.428.099,56	4.486.746,33
BRASÍLIA/DF	02/02/2018	Antônio Venâncio da Silva Empreendimentos Imobiliários Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	02/02/2018 a 01/02/2028	SCN Quadra 6, Conjunto A, Bloco A, CEP 70.716-901, Asa Norte	26.626 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal	Não	80.382.495,89	14.372.323,78
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM/ES	15/06/2018	Reim Participações e Administração Patrimonial Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A., União de Ensino Unopar Limitada (Locatárias)	15/06/2018 a 14/06/2028	Avenida Jones dos Santos Neves, nº. 256, CEP 29.301-455, Maria Ortiz	39.974, 8.665 do 1º Ofício da 1ª Zona da Comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES	Não	4.712.258,06	815.000,00
CAMAÇARI/BA	21/06/2018	NJ Construção e Locação de Imóveis SPE Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora	05/09/2019 a 31/12/2033	Avenida das Palmeiras, S/N, CEP 42.800-339, Industrial	22.744 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Camaçari/BA	Não	18.060.089,93	2.221.880,76

		Educacional S.A., União de Ensino Unopar Limitada (Locatárias)						
CAMPINAS/SP	30/09/2009	Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário (Locadora) e Anhanguera Educativa Participações S.A. (Locatária)	21/12/2009 a 20/12/2024	Rua Luis Otávio, nº. 1313 - Bloco A, CEP 13.052-100, Taquaral	112.959 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	80.208.261,05	10.069.605,06
CAMPINAS/SP	01/03/2001	Unitac Empreendimentos e Participações Limitada, atual denominação da Unitac - Empreendimentos e Participações S.A. (Locadora) e Anhanguera Educativa Limitada (Locatária)	28/02/2016 a 27/02/2026	Rua José Rosolen, nº. 171, Sala 01, CEP 13.060- 222, Jardim Londres	35.661 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	10.007.217,47	1.801.696,40
CAMPINAS/SP	14/04/2008	Urbano Imóveis Eirelli – EPP (Locadora) e Anhanguera Educativa Participações S.A. (Locatária)	14/04/2008 a 14/04/2026	Rua José Rosolem, nº. 155, CEP 13060-222, Jardim Londres	35.661 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	1.948.872,90	202.863,42
CAMPINAS/SP	25/07/2006	Décia Milano de Barros, Espólio de Maria Altemira de Barros Cardinalli, José Antonio Cardinalli, José Antonio Cardinalli Filho, Antonio Carlos Couto de	01/08/2006 a 01/08/2016	Fazenda São João, Sosas	46.236 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	313.753,81	487.153,92

		Barros Filho, Ana Maria Roccato Couto de Barros, Maria Luiza Couto de Barros Lapolla, Luiz Carlos Prates Lapolla, Adriano Julio de Barros Netto, Rosa Maria Benetti de Barros, Luiz Fernando Milano Couto de Barros, Jussara de Faria Alfino Couto de Barros (Locadores), e Anhanguera Educacional Limitada (Locatária)						
CAMPINAS/SP	16/12/2016	HJO Empreendimentos e Participações Limitada, Juliana Waldemarin Omati, Afranio Wlademarin Omati, Alfredo Waldemarin Omati, Andre Wlademarin Omati (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	16/12/2016 a 15/12/2023	Rua Luiz Otávio, nº. 1097, CEP 13087-018, Parque Taquaral	21.292 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	2.082.541,76	881.609,73
CAMPINAS/SP	01/11/2017	Santa Lucia Transportes e Imóveis Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/11/2017 a 31/10/2022	Rua Ernesto Carlos Reiman, Lote 01, Quadra P, CEP 13.060-076, Jardim Paulicéia	11.418 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	899.430,06	302.884,33

CAMPINAS/SP	18/01/2005	Barbosa & Barbosa Limitada – ME (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	18/01/2005 a 18/01/2028	Rua 23, Lote 11, Quadra BB, Jardim Londres	33.281 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	3.251.612,90	210.000,00
CAMPINAS/SP	06/09/2017	Antonio Padova Jora Ferracioli, Luiz Delfeu Jora Ferracioli, Samuel Jora Ferracioli (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/07/2017 a 01/07/2022	Rua 26, Lotes 01, 26, 28 e 29, Quadra II, CEP 13060-243 (Rua Rodolpho Liner, S/N, CEP 13060-243), JARDIM LONDRES	25.138, 25.139, 25.140 e 25.141 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	257.202,70	121.666,93
CAMPO GRANDE/MS	02/10/2008	Luiz Antonio Saldanha Rodrigues, Ana Lucia Monzillo Saldanha Rodrigues (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	02/10/2008 a 02/10/2025	Rodovia BR 163, nº 3.203, CEP 79.79-005, Chácara das Mansões	170.681 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Não	12.655.934,89	1.347.232,38
CAMPO GRANDE/MS	01/01/2016	Mace Moderna Associação Campograndense de Ensino Limitada, Coxim Fundo de Investimento Imobiliário FII (Locadoras) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/01/2016 a 31/10/2032	Rua Ceará, nº. 333, CEP 79.003-010, Vila Antônio Vendas	17.086, 61.344, 117.711, 181.126, 237.696, 1º Registro de Imóveis de Campo Grande/MS	Não	147.222.861,86	49.472.812,83

CAMPO GRANDE/MS	01/01/2016	Mace Moderna Associação Campograndense de Ensino Limitada, Coxim Fundo de Investimento Imobiliário FII (Locadoras) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/01/2016 a 31/10/2032	Avenida Alexandre Herculano, nº. 1.400, CEP 79.037-280, Jardim Veraneio	248.652, 248.653, 218.084, 11.871, 11.872, 11.873, 11.874, 11.875, 11.876, 11.877, 11.878, 28.467, 54.168, 117.217, 147.278, 1º Registro de Imóveis de Campo Grande/MS	Não		
DOURADOS/MS	01/01/2016	Mace Moderna Associação Campograndense de Ensino Limitada, Coxim Fundo de Investimento Imobiliário FII (Locadoras) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/01/2016 a 31/10/2032	Rua Manoel Santiago, nº. 1.155, CEP 79.825-150, Vila São Luiz	18.816, Registro de Imóveis de Dourados/MS	Não		
CAMPO GRANDE/MS	01/01/2016	Mace Moderna Associação Campograndense de Ensino Limitada, Coxim Fundo de Investimento Imobiliário FII (Locadoras) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/01/2016 a 31/10/2032	Roda Grande Anel Viário, s/n, Km 4, Fazenda Três Barras	139.572, 18.043, 18.044, 18.045, 18.046, 1º Registro de Imóveis de Campo Grande/MS	Não		
DOURADOS/MS	01/01/2016	Mace Moderna Associação Campograndense de Ensino	01/01/2016 a 31/10/2032	Rodovia Dourados / Itahum, Km 7, Fazenda	70.296, 28.199, Registro de Imóveis de Dourados/MS	Não		

		Limitada, Coxim Fundo de Investimento Imobiliário FII (Locadoras) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)		Curral de Arame, Zona Rural, Fazenda Curral de Arame				
CARUARU/PE	21/06/2018	Inofil Administração e Participação Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A., União de Ensino Unopar Limitada (Locatárias)	15/10/2012 a 14/10/2022	Avenida Cleto Campelo, nº. 36, CEP 55.012-340, Marurício de Nassau	1.362 do Cartório de Registro de Imóveis de Caruaru/PE	Não	13.022.608,22	2.357.621,76
CASCAVEL/PR	27/11/2020	Trento & Cia Limitada (Locadora) e União de Ensino Unopar Limitada (Locatária)	01/01/2021 a 25/12/2025	Avenida Brasil, nº. 7210, CEP 85.810-000, Centro	36.598 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/PR	Não	5.831.227,56	2.022.031,95
CAXIAS DO SUL/RS	12/04/2013	Viva Empreendimentos Imobiliários Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/04/2013 a 31/03/2028	Avenida Alexandre Rizzo, nº. 505, Sala 01, CEP 95.110-000, Desvio Rizo	128.708, 128.709 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Caxias do Sul/RS	Não	31.867.925,72	3.642.043,48
CODÓ/MA	25/09/2020	Grupo Educa Limitada, atual denominação de Faculdade de Ciências e Tecnologia do Maranhão Limitada	01/03/2021 a 28/02/2026	Avenida Santos Dumont, nº. 5132, CEP 65.400-000, Santa Terezinha	3.554, 6.400 do Cartório de Registro de Imóveis de Codó/MA	Não	5.547.686,81	1.911.856,41

		- EPP (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade S.A. (Locatária)						
CONTAGEM/MG	27/04/2017	AARC Empreendimentos Imobiliários Limitada (Locadora) e Orme Serviços Educacionais Limitada (Locatária)	01/12/2017 a 31/11/2027	Avenida Babita Camargos, nº. 1295, CEP 32.210-180, Cidade Industrial	136.991 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Não	51.352.934,40	9.687.353,79
CUIABÁ/MT	09/01/2015	Condomínio Civil do Pantanal Shopping (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	09/01/2015 a 08/01/2025	Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nº. 3300, CEP 78.050-280, Jardim Aclimação	43.901 do 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis Comarca de Cuiabá/MT	Não	25.726.085,18	6.603.341,58
CUIABÁ/MT	28/06/2019	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional FII (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	28/06/2019 a 13/03/2029	Avenida Manoel Jose de Arruda nº. 3100, CEP 78.065-900, Jardim Europa	39.805, 39.806, 39.807 do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Cuiabá/MT	Não	55.600.582,24	13.948.785,74
DIVINÓPOLIS/MG	01/07/2007	Sociedade Para Educação de Divinópolis Participações e Empreendimentos Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora	01/07/2007 a 30/09/2032	Rua Santos Dumont, nº. 1001, CEP 35.500-286, Manoel Valinhas	85.051, 85.052, 114.613, 114.614, 114.615, 114.616, 114.612, 114.617, 114.618, 114.619, 114.620, 114.621 do Cartório de Registro de Imóveis da	Não	46.115.000,00	3.385.000,00

		Educacional S.A. (Locatária)			Comarca de Divinópolis/MG			
EUNÁPOLIS/BA	14/07/2020	BTS Eunápolis Administração e Participação Limitada (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade S.A. (Locatária)	03/03/2021 a 02/03/2031	Rua Suekichi Seguchi, nº. 80, CEP 45.820-549, Centro	29.045 do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Eunápolis/BA	Não	18.590.473,90	4.097.973,69
FEIRA DE SANTANA/BA	03/07/2014	Cosmo Patrimonial Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	09/09/2016 a 08/09/2026	Avenida José Falcão da Silva nº. 1283, CEP 44.050-512, Queimadinha	74.679 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Feira de Santana/BA	Não	9.320.980,62	1.982.901,60
FRANCA/SP	01/09/2015	Associação Assistencial Presbiteriana Bom Samaritano - SAEBS (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/08/2017 a 31/07/2023	Avenida Professor Moacir Vieira Coelho, nº. 3125, CEP 14.409-275, Jardim Redentor	50.679 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoa Jurídica de Franca/SP	Não	3.997.659,91	1.026.572,35
GOIÂNIA/GO	15/05/2019	Planeta Veículos Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	15/05/2019 a 14/05/2029	Rua T-27, Quadra 102 Lotes 1 - 5 e 19 - 24, CEP 74.210-030, Setor Bueno	242.473 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não	24.876.138,73	5.978.873,71
GOVERNADOR VALADARES/MG	01/09/2015	Novatécnica Participações e Investimentos S.A. (Locadora) e Pitágoras - Sistema de	11/03/2016 a 10/03/2026	Avenida Doutor Raimundo Monteiro Resende, nº. 330, CEP	40.213 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Governador Valadares/MG	Não	77.132.909,21	18.726.724,25

		Educação Superior Sociedade S.A. (Locatária)		35.010-177, Centro				
GUARAPARI/ES	01/10/2010	Gotardo Faculdades Integradas Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/05/2010 a 31/12/2025	Avenida Governador Jones dos Santos Neves nº. 1000, CEP 29.214-005, Lagoa Funda	54.377 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapari/ES	Não	22.387.818,47	2.631.420,82
GUARAPARI/ES	10/01/2018	Sow Sports Produções e Eventos Limitada - ME (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade S.A. (Locatária)	15/01/2018 a 14/01/2023	Avenida Jones dos Santos Neves, nº. 2.896, CEP 29.215-002, Muquiçaba	5.701 do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Guarapari/ES	Não	1.971.594,01	699.290,85
GUARAPARI/ES	20/12/2013	Gotardo Construtora e Incorporadora Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/01/2014 a 31/12/2023	Terreno Urbano Faixa 8 / Gleba / - Antiga Fazenda Santa Rosa - Muquiçaba, LAGOA FUNDA	54.377 do Ofício de Registro de Imóveis de Guarapari/ES	Não	496.777,44	88.962,45
GUARULHOS/SP	28/04/2011	Acesso Administração e Participações Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	28/04/2011 a 27/04/2026	Avenida Papa Pio XII, nº. 291, CEP 07.113-000, Macedo	103.547, 105.638 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP	Não	28.211.063,85	3.498.455,83
GUARULHOS/SP	05/05/2010	AZN Empreendimentos	06/05/2010 a 31/12/2024	Avenida Papa Pio XII, nº.	65.917 do 2º Oficial de Registro de	Não	1.359.099,07	160.865,58

		Imobiliários e Participações Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)		233, CEP 07113-000, Macedo	Imóveis de Guarulhos/SP			
IMPERATRIZ/MA	31/10/2016	SPE BTS Imperatriz Administração de Bem Imóvel Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	31/12/2016 a 30/10/2026	Rua Barão do Rio Branco, Quadra 6, Lotes 01, 02, 03, 04, Juçara	14.397, 67.844, 67.845, 67.846 do 6º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Imperatriz/MA	Não	66.161.781,09	9.305.694,18
INDAIATUBA/SP	02/02/2005	CEEC - Centro Evangélico de Educação e Cultura "Pr. Raimundo Soares de Lima" (Locadora) e Anhanguera Educacional S.A. (Locatária)	15/02/2005 a 02/02/2025	Rua Cláudio Dal Canton, nº. 89, CEP 13.334-390, Cidade Nova II	54.543 do Registro de Imóveis e Anexos de Indaiatuba/SP	Não	13.655.850,72	1.101.446,26
IPATINGA/MG	19/12/2019	Agropecuária Paranoá Limitada (Locadora) e Orme Serviços Educacionais Limitada (Locatária)	19/12/2019 a 18/12/2031	Rua Jequitibá, nº. 401, Lote B, Quadra 11, CEP 35.160-306, Horto	39.164 do Serviço Registral de Imóveis de Ipatinga/MG	Não	31.872.476,20	5.575.241,82
IPATINGA/MG	28/05/2021	Tijota Park Hotel Fazenda Limitada (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade	17/05/2021 a 31/12/2023	Rodovia BR 381, S/N, Km 32, CEP 35.179-000, Bom Sucesso	65.604 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga/MG	Não	278.129,03	333.000,00

		Limitada (Locatária)						
ITABIRA/MG	01/03/2015	Associação Educativa, Cultural e Assistencial Nossa Senhora das Dores (Locadora) e Editora e Distribuidora Educativa S.A. (Locatária)	01/03/2015 a 28/02/2025	Rua Santana, nº. 235, CEP 35.900-064, Penha	499 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itabira/MG	Não	3.950.572,21	706.515,05
ITABUNA/BA	24/07/2014	Lune Empreendimentos Imobiliários Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educativa S.A. (Locatária)	01/08/2014 a 31/12/2028	Avenida José Soares Pinheiro, nº. 1600, CEP 45.600-298, Lomanto Junior	399 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itabuna/BA	Não	33.907.223,62	5.126.446,06
ITABUNA/BA	18/01/2021	Jure – Empreendimentos e Participações Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educativa S.A. (Locatária)	20/01/2021 a 31/12/2028	Avenida José Soares Pinheiro, nº. 1668 e 1694, CEP 45.600- 298, Lomanto Júnior	22.795, 22.796 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA	Não	4.359.552,90	93.140,00
ITAPECERICA DA SERRA/SP	22/08/2018	Lúcio Donizete de Moraes, Angelina de Jesus Fernandes Moraes, Clóvis da Silva de Moraes, Sofia Aparecida Zucareli de Moraes (Locadores) e Anhanguera Educativa Participações S.A. (Locatária)	01/09/2018 a 21/12/2022	Avenida Quinze De Novembro, nº. 1586, Sala 01, Parte 01, CEP 68.50-100, Centro	113.510 do Registro de Imóveis de ItapeERICA da Serra/SP	Não	186.964,05	158.412,94

ITAPETININGA/SP	10/05/2018	Di Fiori Empreendimentos Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	10/05/2018 a 10/05/2028	Rua Doutor Coutinho, 733, CEP 18.200-358, Centro	2.904 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga/S ´P	Não	17.793.660,48	2.909.347,44
ITAPEVA/SP	01/12/2015	Ronel Educacional S/S Limitada - EPP (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/12/2015 a 30/11/2026	Rua Benjamin Constant, nº. 654, CEP 18.405-000, Jardim Ferrari	6.158, 7.795, 8.339, 8.796 do Oficial Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica de Itapeva/SP	Não	259.161,29	509.713,55
ITAPEVA/SP	24/09/2019	João Carlos Santos Szendler, Eduardo Santos Szendler (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/05/2019 a 30/04/2023	Rua Marcos Kirschner, nº. 17, CEP 18.400-200, Centro	6.561 do Oficial Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica de Itapeva/SP	Não	132.137,54	97.301,23
JACAREÍ/SP	19/12/2006	Ribeiro Daher Empreendimentos Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	19/12/2006 a 18/12/2031	Rua Santa Catarina, nº. 75, Bloco A, CEP 12.307-130, Vila Pinheiro	45.068, 45.069, 50.936 do Registro de Imóveis de Jacareí/SP	Não	28.267.242,80	2.038.977,28
JACAREÍ/SP	10/05/2007	Maria Aparecida Ferreira Machuca (Locadora) e Anhanguera Educacional S.A. (Locatária)	10/05/2007 a 09/05/2012	Avenida Siqueira Campos, nº. 885, CEP 12.307-000, Jardim Esper	19.915 do Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí/SP	Não	487.284,00	169.689,13
JARAGUÁ DO SUL/SC	01/03/2012	B.R.R. Administradora de Bens Imóveis Limitada	01/03/2012 a 28/02/2027	Rua Major Julio Ferreira, nº. 687, CEP	43.268, 43.290 do Cartório de Registro	Não	9.426.288,02	1.123.471,70

		(Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)		89.256-210, Vila Lalau	de Imóveis de Jaraguá do Sul/SC			
JAÚ/SP	01/10/2018	Redi e Redi Administradora de Imóveis Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/10/2018 a 30/09/2028	Avenida do Café, nº. 250, CEP 17.208-010, Vila Netinho Prado	72.493 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jaú/SP	Não	3.603.831,30	648.064,54
JEQUIÉ/BA	14/08/2019	York - Fundo de Investimento Imobiliário (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade Limitada (Locatária)	14/08/2019 a 14/08/2029	Avenida Governador Lomanto Junior, nº. 1571, CEP 45.200-617, Joaquim Romão	37.922 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Jequié/BA	Não	17.862.742,25	3.137.359,40
JOINVILLE/SC	01/03/2012	B.R.R. Administradora de Bens Imóveis Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/03/2012 a 28/02/2027	Rua Presidente Campos Salles, nº. 850, Sala 01, CEP 89.217-100, Bairro da Glória	45.343 do 1º Registro de Imóveis da Cidade de Joinville/SC	Não	50.901.955,32	6.116.747,18
JUNDIAÍ/SP	25/06/1999	Andrade & Latorre Empreendimentos Imobiliários Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	15/06/1999 a 31/12/2029	Rua do Retiro, nº. 300, Sala 01, CEP 13.209-355, Vila das Hortências	176.447 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP	Não	93.574.838,71	5.138.000,00

LEME/SP	25/10/2010	Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Locadora) e Anhanguera Educacional	30/09/2010 a 17/12/2030	Rua Waldemar Silenc, nº. 340, Sala 01, CEP 13.614-370, Cidade Jardim	26.458 do Cartório de Registro de Imóveis de Leme/SP	Não	25.245.096,77	3.136.788,17
LEME/SP	27/04/2021	Fumio Yokoya, Eugênio Yokoya, Carolina Dias Sório Yokoya, Patrícia Yokoya (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/05/2021 a 30/04/2027	Fazenda Santa Maria da Boa Vista, S/N, Zona Rural, CEP 13.610-970, Boa Vista	681 do Registro de Imóveis da Comarca de Leme/SP	Não	91.761,71	194.426,16
LINHARES/ES	14/04/2008	RSF Administração Imobiliária Limitada (Locadora) e Soce - Sociedade Capixabana de Educação Limitada (Locatária)	14/04/2008 a 13/04/2028	Avenida São Mateus, nº. 1458, CEP 29.901-396, Araça	22.681, 24.275 do Cartório de Registro de Imóveis de Linhares/ES	Não	57.303.774,68	5.482.295,16
LONDRINA/PR	13/11/2012	Consórcio Empreendedor do Londrina Norte Shopping (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/03/2013 a 28/02/2023	Avenida Americo Deolindo Garla, nº. 224, Loja A, 5 Piso Terreo, CEP 86.079-225, Pacaembu	91.338 do 2º Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Londrina/PR	Não	4.933.810,65	968.506,69
LONDRINA/PR	27/09/2013	Creare Administração de Bens Móveis e Imóveis Limitada (Locadora) e Editora e	01/01/2012 a 01/01/2032	Rua Edwy Taques De Araújo, nº. 900 CEP 86.047-610, Gleba	49.535, 1º Ofício de Imóveis de Londrina/PR	Não	368.705.625,54	45.807.820,03

		Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)		Fazenda Palhano			
				Rua Niterói, nº. 94, CEP 86.026-040, Centro	7.727, 51.500 e 51.501, 2º Ofício de Imóveis de Londrina/PR		
				Rua Tietê, nº. 1208, CEP 86.025-230, Centro	9.041, 2º Ofício de Imóveis de Londrina/PR		
				Avenida Paris, nº. 675, CEP 86.041-120, Jardim Tabapuã	4.082, 4.292, 4.297, 4.298, 4.299, 4.329, 4.508, 4.607, 4.649, 4.651, 4.653, 4.654, 4.754, 4.803, 4.907, 4.917, 4.995, 4.996, 5.003, 5.038, 5.041, 5.042, 5.090, 5.093, 5.094, 5.107, 5.109, 5.195, 5.196, 5.199, 5.201, 5.202, 5.206, 5.207, 5.212, 5.214, 5.224, 5.265, 5.266, 5.270, 5.297, 5.298, 5.299, 5.333, 5.374, 5.379, 5.382, 5.468, 5.602, 5.649, 6.176, 11.894, 13.496,		
					53.305, 3º Ofício de Imóveis de Londrina/PR		
LONDRINA/PR	27/09/2013	Creare Administração de Bens Móveis e Imóveis Limitada	01/01/2012 a 01/01/2032	Rua Capri, S/N, Parque Residencial Piza	2.752, 24.087, 2.753, 24.085, 2.751, 5.597, 5.598, 3º Ofício de	Não	

		(Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)			Imóveis de Londrina/PR			
LONDRINA/PR	27/09/2013	Crear Administração de Bens Móveis e Imóveis Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/01/2012 a 01/01/2032	Avenida Terra Santana, S/N, CEP 86.049-612, Gleba Fazenda Palhano	53.305, 1º Ofício de Imóveis de Londrina/PR	Não		
LUIS EDUARDO MAGALHÃES/BA	14/11/2018	BTS Lem Administração de Bens Imóveis Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	05/04/2019 a 04/04/2029	Avenida Kiichiro Murata, nº. 329, CEP 47.864-062, Jardim Imperial	26.602 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA	Não	17.423.819,23	2.428.473,98
MACAPÁ/AP	01/01/2009	Glacial Participações Societárias Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/01/2009 a 01/01/2029	Rodovia Duque de Caxias, S/N, Km 05, Anexo A, CEP 68.906-698, Cabralzinho	447 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Macapá/AP	Não	56.596.227,43	4.918.745,09
MACEIÓ/AL	12/06/2008	Consórcio Empreendedor do Shopping Pátio Maceió (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade Limitada (Locatária)	01/03/2010 a 28/02/2026	Avenida Menino Marcelo, nº. 3800, CEP 57.073-470, Cidade Universitária	140.689 do 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió/AL	Não	38.577.842,05	3.880.533,49

MANAUS/AM	27/06/2018	Supermercados DB Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A e União de Ensino Unopar Limitada (Locatária)	27/06/2018 a 27/06/2028	Avenida Noel Nutels, nº. 1762, CEP 69.095-000, Cidade Nova	14.751, 20.621, 37.209 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de Manaus/AM	Não	12.850.598,82	2.083.071,16
MARABÁ/PA	21/01/2019	JM Administração de Bens e Participações Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	21/01/2019 a 31/01/2032	Rodovia BR-230, Km 07, CEP 68.507-765, Nova Marabá	47.652 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marabá/PA	Não	14.580.967,74	2.245.931,16
MOSSORÓ/RN	05/07/2018	Wellington Rodrigues Fernandes, Wilson Rodrigues Fernandes (Locadores) e Editora e Distribuidora Educacional S.A., União de Ensino Unopar Limitada (Locatárias)	30/08/2018 a 31/12/2026	Rua Doutor João Marcelino, nº. 107, Anexo Lado A, CEP 59.611-200, Santo Antônio	12.306, 12.328 do 6º Cartório Judiciário de Registro de Imóveis da 2ª Zona do Município de Mossoró/RN	Não	1.366.025,31	547.096,26
NITERÓI/RJ	01/03/2010	Nelly Leite Bitencourt, Cesar Bittencourt da Silva, Juliana Santos Bittencourt Menegat, Anna Clara Bittencourt Fonseca, Isabela Bittencourt da Silva, Camila Moraes Bittencourt, Francisco Soares	28/02/2010 a 27/02/2030	Avenida Visconde do Rio Branco, nº. 137, CEP 24.020-000, Centro	1184-A do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	5.549.588,62	1.649.498,72

		Monaco, Marcela Bittencourt, Thomaz de Aquino Escobar, Carlos Felipe Indio Escobar, Mariza Santos e Silva Leite, Espólio de Paulo Roberto Salazar Leite, Patrícia Luzia Salazar Leite (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)						
NITERÓI/RJ	21/12/2010	Nelly Leite Bitencourt, Cesar Bittencourt da Silva, Juliana Santos Bittencourt Menegat, Anna Clara Bittencourt Fonseca, Isabela Bittencourt da Silva, Camila Moraes Bittencourt, Francisco Soares Monaco, Marcela Bittencourt Thomaz de Aquino Escobar, Carlos Felipe Indio Escobar (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	21/12/2010 a 20/12/2030	Rua Visconde de Uruguai, nº. 208, CEP 24.030-072, Centro	802-A (transcrição) do 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	1.265.396,79	176.494,34
NITERÓI/RJ	21/12/2010	Nelly Leite Bitencourt, Plínio Leite Bitencourt,	21/12/2010 a 20/12/2030	Rua Visconde de Uruguai, nº. 198, CEP	2688 (transcrição) do 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	2.196.996,08	273.797,58

		Magda Maria de Oliveira Moraes Bitencourt (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)		24.030-072, Centro				
NITERÓI/RJ	01/06/2014	José da Costa Dias, Ana da Conceição Correia dos Reis, Altino Rodrigues Ferreira, Fátima Valongo Ferreira (Locadores) e Sociedade Educacional Plínio Leite S/S Limitada (Locatária)	01/02/2014 a 01/02/2019	Avenida Visconde de Rio Branco, nº. 111, CEP 24.020-000, Centro	6.924 da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	343.860,54	238.273,41
NITERÓI/RJ	10/12/2014	José da Costa Dias, Altino Rodrigues Ferreira (Locadores) e Sociedade Educacional Plínio Leite S/S Limitada (Locatária)	10/12/2014 a 09/12/2019	Avenida Visconde do Rio Branco, nº 107, Esquina com a Rua Dr. Froes da Cruz, nº 10, CENTRO	3.561, 6.347 da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	455.358,10	805.223,45
NITERÓI/RJ	08/02/2018	Vangaindrano Administração de Imóveis Próprios S/S Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	08/02/2018 a 07/02/2023	Avenida Visconde de Rio Branco, nº. 209 A, CEP 24.020-001, CENTRO	10.909-A da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	2.943.548,39	960.000,00
NITERÓI/RJ	29/11/2013	RRC Assessoria Empreendimentos e Planejamento Limitada	01/10/2013 a 30/09/2023	Avenida Amaral Peixoto, nº. 35, Centro	1.695, 1.696, 1.697, 1.698, 1.699, 1.700, 1.701, 1.702, 1.703	Não	79.555.119,23	16.017.574,36

		(Locadora)e Sociedade Educativa Plínio Leite S/S Limitada (Locatária)			da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ			
NITERÓI/RJ	21/12/2010	Riga Participações Limitada (Locadora) e Anhanguera Educativa Limitada (Locatária)	21/12/2010 a 20/12/2030	Avenida Visconde de Rio Branco, nº. 123, CEP 24.020-000, Centro	7.512, 9.268, 9.853, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Niterói/RJ e 27.395-A, 27.396-A, 27.398-A, 28.145-A, 28.146-A, 28.147-A, 28.148-A, 28.149-A, 28.133-A, 28.134-A do 16º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Niterói/RJ	Não	79.095.536,70	6.794.660,93
			Rua Visconde de Uruguai, nº. 192 e 196, CEP 24.030-072, Centro					
			Avenida Professor Carlos Nelson Ferreira dos Santos, nº. 125, Salas 301 a 309 e Lojas 301 e 302, Complexo Comercial Cambainhas Mall, CEP 24.358-705					
OSASCO/SP	16/09/2011	Urban INC - Incorporações e Participações S.A. (Locadora) e Anhanguera Educativa	16/09/2011 a 16/09/2026	Avenida dos Autonomistas, nº. 1325, Sala 01, CEP, Vila Yara	58.784 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP	Não	219.870.408,52	1.244.019,47

		Limitada (Locatária)						
PALMAS/TO	27/09/2017	Lalunici Participações S.A. (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/06/2018 a 31/05/2028	Q 202 Sul Acu Se 20, Av. Ns 02, S/N, Lote 14, Conj 02, CEP 77.020-454, Plano Diretor Sul	1.783 do Cartório de Registro de Imóveis de Palmas/TO	Não	37.278.263,58	12.040.908,83
PARAGOMINAS/PA	21/01/2019	JM Administração de Bens e Participações Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	21/01/2019 a 31/01/2032	Rodovia PA- 256, Km 05, S/N, CEP 68.625-970, Zona Rural	4.736 do Cartório de Registro de Imóveis de Paragominas/PA	Não	3.837.096,77	638.829,78
PARANAGUÁ/PR	11/05/2019	Maurici Alves, Mirian da Silva Ferreira (Locadores) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	21/02/2019 a 20/02/2025	Rua Presidente Washington Luiz, nº. 863, CEP 83.221- 052, Jardim Araça	23.764, 29.303 do Cartório de Registro de Imóveis de Paranaguá/PR	Não	476.042,10	380.795,14
PARAUPEBAS/PA	21/01/2019	JM Administração de Bens e Participações Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	21/01/2019 a 31/01/2032	Rodovia PA- 160 Km 10, S/N, CEP 68.515-000, Zona Rural	18.610 do 1º Ofício e Registro de Imóveis da Comarca de Parauapebas/PA	Não	5.371.935,48	993.359,47
PASSO FUNDO/RS	15/02/2008	Maplan Administração e Participações Limitada (Locadora) e	15/02/2008 a 14/02/2028	Rua Paissandu, nº. 1200, Sala 01, CEP	18.926 do Cartório de Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS	Não	37.698.064,52	4.304.133,48

		Sociedade Educacional Garra Limitada (Locatária)		99.010-101, Centro				
PELOTAS/RS	11/11/2013	Zanin Locações de Bens Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Limitada (Locatária)	11/11/2013 a 11/11/2023	Avenida Fernando Osório, nº. 1.970, CEP 96.055-030, Três Vendas	78.847 do Registro de Imóveis de Pelotas - 1ª Zona/RS	Não	6.996.439,16	2.247.255,34
PELOTAS/RS	11/11/2013	Wilson José Zanin (Locadora) e Anhanguera Educacional Limitada (Locatária)	11/11/2013 a 10/11/2023	Avenida Fernando Osório, nº. 1.926, CEP 96.055-030, Três Vendas	30.948 do Registro de Imóveis de Pelotas/RS	Não	429.268,09	202.135,13
PINDAMONHANGABA/SP	01/07/2007	Turn-Key Construções Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/07/2007 a 31/08/2026	Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, nº. 3344, Sala 01, CEP 12.420-010, Bela Vista	56.175 do Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba/SP	Não	24.763.853,64	1.945.842,43
PIRACICABA/SP	15/03/2006	Antônia Inês Peressin, Dilermando Percin, Regina Maria Maziero Percin, Maria Goretti Pressin, Maria Elisabete Peressin Peroni, Nivaldo Peroni (Locadores) e Anhanguera Educacional Limitada (Locatária)	15/03/2006 a 14/03/2021	Rua Santa Catarina, nº. 1005, CEP 13.425-075, Piracicamirim	75.699 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP	Não	5.784.170,48	2.121.404,02

POÇOS DE CALDAS/MG	02/04/2007	MRCA Empreendimentos Imobiliário e Participações Limitada (Locadora) e Orme Serviços Educacionais Limitada (Locatária)	02/04/2007 a 31/05/2028	Avenida Doutor João Pinheiro nº. 1046, CEP 37.701-386, Centro	13.289, 34.851, 34.852 do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Poços de Caldas/MG	Não	19.948.387,10	1.364.902,43
PONTA GROSSA/PR	09/04/2014	DG Empreendimentos S/S (Locadora) e União de Ensino Vila Velha Limitada (Locatária)	19/01/2016 a 19/01/2026	Rua Tiburcio Pedro Ferreira, nº. 55, CEP 84.010-090, Centro	42.035 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ponta Grossa/PR	Não	3.348.979,66	4.705.587,45
PORTO ALEGRE/RS	01/04/2008	RHP Engenharia e Construções Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/04/2008 a 01/04/2028	Avenida Cavahada, nº. 4890, CEP 91.740-000, Cavahada	37.894 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	30.825.537,67	2.664.880,22
PORTO ALEGRE/RS	14/09/2020	Centro de Fisioterapia e Atividades Físicas Zona Sul Limitada - EPP (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/09/2020 a 31/05/2022	Avenida Wesceslau Escobar, nº. 1.427, CEP 91.900-605, Vila Assunção	69.435 do Registro de Imóveis 3ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul	Não	328.774,19	298.500,00
PRIMAVERA LESTE/MT	12/03/2010	Vertia Empreendimentos Imobiliários S.A. (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	12/03/2010 a 31/12/2029	Avenida Paulo Cezar Pereira Aranda, nº. 241, CEP 78.850-000, Jardim Riva	5.840 e 6.106, Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca da Primavera do Leste/MT	Não	53.671.612,90	6.656.287,00

RIBEIRÃO DAS NEVES/MG	10/08/2015	Associação de Promoção Humana Divina Providência (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/07/2018 a 30/06/2024	Rua Ari Teixeira da Costa, nº. 1500, CEP 33.880-630, Savassi	1.300, 10.391 do Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Pedro Leopoldo/MG	Não	1.310.799,68	383.815,90
RIBEIRÃO PRETO/SP	19/04/2007	GVN Administração e Locação de Imóveis Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	19/04/2007 a 31/12/2032	Avenida Eduardo Andréa Matarazzo, nº. 891, CEP 14.080-730, Ipiranga	194.092, 195.511 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP	Não	25.111.385,81	1.604.716,38
RIO BRANCO/AC	03/11/2015	Instituto Águias do Saber Limitada EPP (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	03/11/2015 a 03/11/2026	Estrada do São Francisco, S/N, CEP 69.901-316, Baixa da Colina	6.285, 8.031 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC	Não	5.519.954,32	318.383,52
RIO GRANDE/RS	01/04/2008	Nívio Gonzalez Pacheco, Sônia Maria Voss Gonzalez (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/04/2008 a 31/12/2028	Avenida Rheingantz, nº. 91, Sala 01, CEP 96.202-364, São Paulo	37.146 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande/RS	Não	2.592.101,12	663.148,44
RONDONÓPOLIS/MT	09/07/2008	Centro Educacional Khalil Zaher S/S Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional	09/07/2008 a 09/07/2023	Avenida Ary Coelho, nº. 829, Sala 02, CEP 78.705-094, Vila Birigui	56.034 do 1º Tabelionato e Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MG	Não	53.012.903,23	6.807.437,25

		Limitada (Locatária)						
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP	31/03/2011	Politec Educacional e Participações Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	31/03/2011 a 31/03/2031	Rua Atlantica, nº. 731, CEP 09.570-480, JD DO MAR	7.664, 24.578, 49.012, 64.999, 70.225, 79.650, 109.208 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não	51.488.814,14	5.376.159,00
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP	26/10/2012	Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV - Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	26/10/2012 a 26/11/2027	Avenida Rudge Ramos, nº. 1501, CEP 09.638-000, Rudge Ramos	71.270 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não	108.905.579,93	17.974.932,80
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP	01/07/2015	São Bernardo Patrimonial SS Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/07/2015 a 30/06/2025	Rua Atlântica, nº. 741, CEP 09.750-480, Jardim do Mar	71.369 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não	10.013.548,39	2.100.796,00
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP	01/10/2009	Abrão Obeid (Locador) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/10/2009 a 31/12/2031	Avenida Doutor João Batista de Souza Soares, nº. 4009, CEP 12.235-200, Colonia Paraíso	209.883 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP	Não	36.319.830,67	2.997.606,26

SALVADOR/BA	26/07/2018	REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A. (Locadora) e IUNI Educacional - Unime Salvador Limitada (Locatária)	26/07/2018 a 26/07/2028	Avenida Luiz Viana, nº. 8544, Shopping Paralela, L3, CEP 41.730-101, Paralela	53.734 do 7º Registro de Imóveis de Salvador/BA	Não	81.027.427,50	19.920.685,10
SALVADOR/BA	01/11/2013	Joevanza Empreendimentos e Participações Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/11/2023 a 31/12/2025	Avenida Santiago de Compostela, nº. 216, Ed. Monterrey, CEP 40.279-150., Parque Bela Vista	60.908, 60.945 do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA	Não	1.333.217,74	1.038.000,00
SANTO ANDRÉ/SP	30/06/2004	Vera Maria rocha Bartolassi Manzare (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/07/2004 a 31/01/2024	Rua Xavier Toledo, Quadra 28, CEP 09.010-130, Centro	10.662, 135.801 do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	574.392,82	238.003,23
SANTO ANDRÉ/SP	27/07/2011	AFP Sociedade Patrimonial Limitada (Locadora) e Unifec - União Para a Formação, Educação e Cultura do ABC Limitada (Locatária)	27/07/2011 a 27/07/2026	Avenida Pedro Américo, nº. 850, CEP 09.110-560, Vila Homero Thon	55.824, 55.825 do 2º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	6.380.166,48	1.147.946,44
SANTO ANDRÉ/SP	16/03/2012	GCD Empreendimentos S.A. (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	16/03/2012 a 16/03/2027	Avenida Doutor Alberto Benedetti, nº. 444, CEP 09.030-340, Vila Assunção	34.482, 104.764 do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	54.925.903,88	5.578.838,09

SANTO ANDRÉ/SP	21/06/2012	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional - FII (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	21/06/2012 a 20/06/2027	Rua Senador Fláquer, nº. 456, CEP 09.010-160, Centro	14.487, 41.240, 53.987, 83.444, 85.252, 166.542 do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	74.447.624,26	8.727.653,30
SANTO AMARO DA IMPERATRIZ/SC	10/12/2020	Mario Loch (Locador) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/01/2021 a 31/12/2022	Rua Geral Braço São João, S/N, CEP 88140-000, Fazenda Vô João	120, 26.487, 26.488, 26.489, 26.490 do Registro de Imóveis de Santo Amaro do Imperatriz/SC	Não	276.181,89	154.721,44
SANTO ANTÔNIO DE JESUS/BA	01/12/2015	Líder Brasil Patrimonial S.A. (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/12/2015 a 31/07/2024	Praça Felix Gaspar, nº. 1, Loteamento 5ª do Inglês, Qd. 01, Lote 01, CEP 44.430-090, Centro	7.081 do Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Santo Antonio de Jesus/BA	Não	10.011.214,56	1.913.244,20
SÃO JOÃO DO MERITI/RJ	03/08/2018	SCGR Empreendimentos e Participações S.A, Sendas Empreendimentos e Participações Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A., União de Ensino Unopar Limitada (Locatárias)	01/08/2018 a 31/07/2028	Rua Maria Soares Sendas, nº. 111, CEP 25.575-825, Centro	13.294-A do Registro de Imóveis da Comarca de São João do Meriti/RJ	Não	11.212.616,62	1.898.450,89
SÃO JOSÉ/SC	01/05/2014	Thivi Administração de Bens Limitada (Locadora) e	01/05/2014 a 30/12/2028	Rua Luiz Fagundes, nº. 1680, CEP 88.106-000,	39.425 do Cartório de Registro de Imóveis de São José/SC	Não	1.428.490,71	6.392.578,48

		Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)		Picadas do Sul				
SÃO JOSÉ DO RIBAMAR/MA	27/05/2021	Jaquiana Carla Nascimento Freitas Marinho (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	25/05/2021 a 22/12/2023	Rua 17, nº. 1.026, CEP 65.110-000, Trizidela de Maioba	204 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São Luis/MA	Não	361.379,21	188.713,76
SÃO LUÍS/MA	28/06/2019	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional - FII (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	28/06/2019 a 13/03/2029	Avenida São Luis Rei de França, nº. 32, CEP 65.065-470, Turu	53.048 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de São Luis/MA	Não	73.576.079,83	18.458.385,39
SÃO LUÍS/MA	18/07/2011	Lençóis Projetos e Consultoria Limitada (Locadora) e Centro de Ensino Atenas Maranhense Limitada (Locatária)	18/07/2011 a 17/07/2016	Avenida São Luis Rei de França, nº. 59, CEP 65.065-470, Turu	64.605 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Luis/MA	Não	1.690.845,37	594.112,88
SÃO PAULO/SP	16/09/2011	Urban INC - Incorporações e Participações S.A. (Locadora) e Anhanguera Educacional Limitada (Locatária)	16/09/2011 a 16/09/2026	Avenida Braz Leme, nº. 3029, CEP 20.22-011, Santana	54.245 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	161.705.238,52	914.922,87
SÃO PAULO/SP	28/08/2007	Abrão Obeid (Locadora) e	28/08/2007 a 31/12/2031	Avenida Raimundo	103.542 do 16º Cartório de Registro	Não	18.763.101,77	4.333.043,49

		Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)		Pereira de Magalhães, 3305, CEP 51.452-000, Pirituba	de Imóveis de São Paulo/SP			
SÃO PAULO/SP	21/12/2011	Monterey Empreendimentos Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Limitada (Locatária)	21/12/2011 a 21/12/2026	Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nº. 846, 850, 860, 864 e 870, CEP 01.318-001, Bela Vista	60.917, 33.171 do 4o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	31.897.380,62	3.905.493,44
SÃO PAULO/SP	01/05/2012	Indústria Gasparian S.A. (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/05/2012 a 30/04/2027	Rua Siqueira Bueno, nº. 929, CEP 31.720-100, Belenzinho	26.795, 31.886, 72.389, 72.390, 19.946 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	98.821.298,99	11.596.480,45
SÃO PAULO/SP	01/03/2013	Hidroservice Engenharia Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/03/2013 a 01/03/2024	Rua Afonso Celso, nº. 235, 2º Andar, CEP 41.199-010, Vila Mariana	43.905 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	28.352.525,77	801.233,97
SÃO PAULO/SP	23/05/2019	Participa Empreendimentos e Participações Limitada, Brotas Brasil Empreendimentos Imobiliários Limitada, Tribásica Empreendimentos e Participações Limitada, Terra Roxa Empreendimentos e Participações	23/05/2019 a 23/05/2029	Avenida José Pinheiro Borges, S/N, CEP 82.20-900, Itaquera	55.838, 225.973 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	18.602.484,17	3.356.134,50

		Limitada, CEI Shopping Centers Limitada, Quinta Participações Limitada, Metrus - Instituto de Seguridade Social, Next Consultoria e Participações Limitada, Delta Participações S.A, Constubase Participações Limitada, Ancar Ivanhoe Administradora de Shopping Centers Limitada (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A e União de Ensino Unopar Limitada (Locatárias)						
SERRA/ES	01/09/2014	Alessandro Antonio Labanca, Gabriela dos Santos Costa Maioli Labanca (Locadores) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/09/2014 a 31/12/2023	Rua Nelcy Vieira Lopes, nº. 199, Lotes 25 a 30, Quadra 02, CEP 29164-018, Jardim Limoeiro	33.753 do Cartório do 1º Ofício da 2ª Zona da Cidade de Serra/ES	Não	1.759.662,58	297.829,55
SERTÃOZINHO/SP	01/07/2011	Disail Distribuidora Sertanezina de Acessórios Industriais Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional	01/07/2011 a 30/06/2025	Avenida Antonio Paschoal, nº. 1954, Sala 01, CEP 14.170-700, São José	9.052 do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP	Não	3.958.451,61	584.566,01

		Participações S.A. (Locatária)						
SERTÃOZINHO/SP	15/12/2010	Isabel Benedita de Abreu Moreira, Alci Mauro Moreira (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	16/12/2010 a 31/12/2024	Rua Antônio Malaquias Pedroso, nº. 853, CEP 14.170-840, Recreio dos Bandeirantes	4.059 do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP	Não	1.123.158,35	142.762,77
SINOP/MT	12/03/2010	Vertia Empreendimentos Imobiliários S.A. (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	12/03/2010 a 31/12/2029	Avenida dos Mognos, nº. 1.076, CEP 78.559-899, Chácaras	24.124 e 21.125 do 1º Cartório Extrajudicial Registro de Imóveis de Sinop/MT	Não	30.102.774,19	3.733.304,00
SINOP/MT	12/03/2010	Vertia Empreendimentos Imobiliários S.A. (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	12/03/2010 a 31/12/2029	Avenida Alexandre Ferronato, nº. 955, CEP 78.557-247, Res. Nossa Senhora Aparecida	21.259 do 1º Cartório Extrajudicial Registro de Imóveis de Sinop/MT	Não	32.903.032,26	4.080.592,00
SOBRAL/CE	26/10/2017	Technic Participações e Administração Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	26/10/2017 a 25/10/2027	Avenida Monsenhor José Aloísio Pinto, nº. 300, Subsolo, Sobral Shopping, CEP 62.050-255, Dom Expedito	12.140 1º Cartório de Imóveis da Comarca de Sobral/CE	Não	13.398.201,90	2.157.178,94
SOROCABA/SP	22/03/2006	Pallathena Consultoria e Administração Limitada (Locadora) e	03/04/2006 a 31/12/2029	Avenida Doutor Armando Pannunzio, nº. 1478,	13.623 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP	Não	13.563.310,22	1.860.012,16

		Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)		Sala 01, CEP 18.050-000, Itangua				
SORRISO/MT	03/11/2011	STT Consultoria, Treinamentos e Eventos Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	03/11/2011 a 03/11/2024	Avenida Noemia Tonello Dalmolin, nº. 2499, CEP 78.890-000, Gleba Sorriso	41.814 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorriso/MT	Não	12.334.156,42	1.608.132,57
SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP	29/08/2008	Sans S/A Máquinas e Equipamentos (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	29/08/2008 a 28/08/2024	Rua Juscelino Kubschek de Oliveira, nº. 1450, CEP 13.456-401, Distrito Industrial I	1.690, 1.691, 1.692, 1.693, 1.694, 1.695, 1.696, 1.697, 1.698, 1.699, 1.700, 1.701, 1.702, 1.703, 1.704, 1.705, 1.706, 1.707, 1.710, 1.711, 1.712, 1.713, 1.714, 1.715, 1.716, 1.717, 1.718, 1.719, 1.720, 1.721, 1.722, 1.723, 1.726, 1.727 do 1º Registro de Imóveis de Santa Bárbara D'Oeste/SP	Não	20.314.552,24	2.215.077,02
TAGUATINGA/DF	01/03/2004	Principal Construções Limitada, Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A. (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/03/2004 a 28/02/2027	Qs 01, Rua 210, Lote 40, CEP 71.950-904, Águas Claras	171.887, 196.658 e 280.071 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília/DF	Não	44.703.571,84	3.210.936,19
TANGARA DA SERRA/MT	12/03/2010	Vertia Empreendimentos Imobiliários S.A. (Locadora) e Editora e Distribuidora	12/03/2010 a 31/12/2029	Rua Vergílio Favetti, nº. 1200-S, CEP 78.300-000, Vila Alta	16.527, 1º Serviço de Notas e Registro da Comarca de Tangará da Serra/MT	Não	45.737.548,39	5.672.310,00

		Educacional S.A. (Locatária)						
TAUBATÉ/SP	01/08/2012	Monte tabor Participações Societárias Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/08/2012 a 31/12/2030	Avenida Charles Schnneider, nº. 585, Sala 01, CEP 12.040-000, Bosque Framboyant	73.439, 73.440 do Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté/SP	Não	50.186.517,65	4.859.035,16
TEIXEIRA DE FREITAS/BA	26/08/2008	Incorporadora DJSA Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/09/2008 a 31/08/2026	Rodovia BR- 101, Km 879,40, nº. 3000, CEP 45.990-012, Monte Castelo	817 do Registro de Imóveis e Hipoteca da comarca de Caravelas/BA	Não	31.804.838,71	3.000.000,00
UBERLÂNDIA/MG	28/03/2008	Unimais Empreendimentos Imobiliários Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	27/03/2008 a 27/03/2038	Avenida dos Vinhedos, nº. 1200, CEP 38.411-159, Morada da Colina	130.843, 130.844 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não	239.536.830,16	18.413.394,53
UBERLÂNDIA/MG	18/10/2021	Gustavo Kurtz Zandonadi (Locador) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	07/09/2021 a 31/12/2024	Rodovia Neuza Rezende, S/N, CEP 38402- 360, Distrito Industrial	58.360 do 2º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não	181.475,38	62.807,53
UBERLÂNDIA/MG	07/04/2020	Aparu Associação dos Paraplégicos de Uberlândia (Locadora) e Editora e Distribuidora	02/03/2020 a 31/12/2023	Rua Juvenal Martins Pires, nº. 281, CEP 38.414-186, Jardim Patrícia	62.069 do 2º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não	462.376,27	214.835,24

		Educacional S.A. (Locatária)						
UBERLÂNDIA/MG	10/03/2020	Gusthavo Wagner Freitas Coelho Silva, Tassiana Izidoro (Locadores) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/03/2020 a 31/12/2023	Rodovia BR- 497, Km 8,5, Fazenda Rio das Pedras, Jardim Patrícia	63.807 do 2º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não	51.801,81	136.008,07
VALINHOS/SP	13/02/2017	João Álvaro Bichetti Bozza (Locador) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/09/2015 a 31/08/2025	Avenida Invernada, nº. 595, Sala 01, CEP 13.271-450, Vera Cruz	9.958 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	6.349.998,64	1.040.735,11
VALINHOS/SP	15/06/2010	Valdomiro Barduchi, Carmen Silvia Rovere Barduchi, Elcio Oliveira Sousa, Vania Cláudia Franceschini Sousa, João Ricardo Franciscato, Carla de Godoy Franciscato (Locadores) e Anhanguera Educacional S.A.	15/06/2010 a 15/06/2018	Lote de Terreno nº. 14, Quadra nº. 01, CEP 13278-181, Loteamento Dois Córregos	15.782 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	7.172.707,86	2.023.164,31
VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO	01/08/2011	Marlene Prado Sousa (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/03/2011 a 29/02/2024	Quadra 05, Lotes 01 e 03, Sala 01, S/N, CEP 72.870- 064, PQ RIO BRANCO	12.228 do Registro de Imóveis Circunscrição de Valparaíso de Goiás/GO	Não	6.213.042,88	829.048,00

VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO	12/11/2015	JFR Construções e Incorporações Limitada, Centro Car - Construção e Incorporação Eireli (Locadoras) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	12/11/2015 a 12/05/2025	Avenida 15 de Julho, Quadra 2, Lote 2, PQ RIO BRANCO	79.079 do Registro de Imóveis de Valparaíso de Goiás/GO	Não	12.446.290,82	4.712.487,26
VITÓRIA DA CONQUISTA/BA	29/06/2018	J.M.J Empreendimentos Patrimoniais Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/07/2018 a 30/06/2028	Avenida Juracy Magalhães, nº. 3.000, CEP 45.026-090, BOA VISTA	32.157 do 1º Ofício de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista/BA	Não	10.105.277,20	1.443.601,60

(*) Os Contratos de Locação acima indicados como "Distratato" e/ou "Contato Finalizado" são, exclusivamente, relacionados aos Empreendimentos Reembolso e aos Custos e Despesas Reembolso, os quais foram devidamente comprovadas e verificados pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, não havendo qualquer relação como os Empreendimentos Destinação, incluindo os custos e despesas destes decorrentes.

Tabela 5: Contratos de Locação Partes Relacionadas

Empreendimento Lastró	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 (R\$)	Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação) (R\$)
LONDRINA/PR	27/09/2013 06/08/2014 01/02/2017	Creare Administração de Bens Móveis e Imóveis Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/01/2012 a 01/01/2032 26/10/2012 a 01/01/2032 12/03/2010 a 31/12/2029	Rua Edwy Taques De Araújo, nº. 900 CEP 86.047-610 Rua Niterói, nº. 94, CEP 86.026-040 Rua Tietê, nº. 1208, CEP 86.025-230 Avenida Paris, nº. 675, CEP 86.041-120 Rua Capri, S/N Avenida Terra Santana, S/N, CEP 86.049-612 Rua Niterói, nº. 94, CEP 86.026-040, Centro Rua Tietê, nº. 1208, CEP 86.025-230, Centro Avenida Paris, nº. 675, CEP 86.041-120, Jardim Tabapuã Rua Capri, S/N, Parque Residencial Piza Avenida Terra Santana, S/N, CEP 86.049-612, Gleba Fazenda Palhano	49.535, 1º Ofício de Imóveis de Londrina/PR 7.727, 51.500 e 51.501, 2º Ofício de Imóveis de Londrina/PR 9.041, 2º Ofício de Imóveis de Londrina/PR 4.082, 4.292, 4.297, 4.298, 4.299, 4.329, 4.508, 4.607, 4.649, 4.651, 4.653, 4.654, 4.754, 4.803, 4.907, 4.917, 4.995, 4.996, 5.003, 5.038, 5.041, 5.042, 5.090, 5.093, 5.094, 5.107, 5.109, 5.195, 5.196, 5.199, 5.201, 5.202, 5.206, 5.207, 5.212, 5.214, 5.224, 5.265, 5.266, 5.270, 5.297, 5.298, 5.299, 5.333, 5.374, 5.379, 5.382, 5.468, 5.602, 5.649, 6.176, 11.894, 13.496, 53.305, 3º Ofício de Imóveis de Londrina/PR 2.752, 24.087, 2.753, 24.085, 2.751, 5.597, 5.598, 3º Ofício de Imóveis de Londrina/PR 53.305, 1º Ofício de Imóveis de Londrina/PR	Não	R\$ 192.000.000,00	R\$ 45.807.820,03

PRIMAVERA LESTE/MT	12/03/2010	Vertia Empreendimentos Imobiliários S.A. (Locadora) e Editora e Distribuidora Educaional S.A. (Locatária)	12/03/2010 a 31/12/2029	Avenida Paulo Cezar Pereira Aranda, nº. 241, CEP 78.850-000, Jardim Riva	5.840 e 6.106 do Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca da Primavera do Leste/MT	Não	R\$ 19.599.690,00	R\$ 6.656.287,00
SINOP/MT	12/03/2010	Vertia Empreendimentos Imobiliários S.A. (Locadora) e Editora e Distribuidora Educaional S.A. (Locatária)	12/03/2010 a 31/12/2029	Avenida dos Mognos, nº. 1.076, CEP 78.559-899, Chácaras Avenida Alexandre Ferronato, nº. 955, CEP 78.557-247, Bairro Setor Industrial	24.124 e 21.125 do 1º Cartório Extrajudicial Registro de Imóveis de Sinop/MT 21.259 do 1º Cartório Extrajudicial Registro de Imóveis de Sinop/MT	Não	R\$ 23.290.027,20	R\$ 3.733.304,00
TANGARÁ DA SERRA/MT	12/03/2010	Vertia Empreendimentos Imobiliários S.A. (Locadora) e Editora e Distribuidora Educaional S.A. (Locatária)	12/03/2010 a 31/12/2029	Rua Vergílio Favetti, nº. 1200- S, CEP 78.300-000, Vila Alta	16.527 do 1º Serviço de Notas e Registro da Comarca de Tangará da Serra/MT	Não	R\$ 16.906.842,00	R\$ 5.672.310,00

ANEXO II AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA COGNA EDUCAÇÃO S.A.

Cronograma Indicativo de Destinação de Recursos da Emissão aos Empreendimentos Destinação

A Emissora estima que os recursos captados por meio da Emissão para destinação aos Empreendimentos Destinação serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma, em cada semestre.

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

Empreendimento Destinação	Uso dos Recursos	1S2024	2S2024	1S2025	2S2025	1S2026	2S2026	1S2027	2S2027	1S2028	2S2028	1S2029	2S2029	1S2030	2S2030
BETIM/MG (Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 229, CEP 32.600-225, Centro)	Aluguel	R\$ 1.737.831,64	R\$ 5.213.494,92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rua Ceará, nº. 333, CEP 79.003-010 Avenida Alexandre Herculano, nº. 1.400, CEP 79.037-280 Rua Manoel Santiago, nº. 1.155, CEP 79.825-150 Roda Grande Anel Viário, s/nº., Km 4, CEP Rodovia Dourados / Itahum, Km 7, Fazenda Curral de Arame, Zona Rural, CEP	Aluguel	R\$ 1.484.680,78	R\$ 4.454.042,34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CUIABÁ/MT (Avenida Manoel Jose de Arruda nº. 3100, CEP 78.065-900, Jardim Europa)	Aluguel	R\$ 972.147,80	R\$ 2.916.443,40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GOVERNADOR VALADARES/MG (Avenida Doutor Raimundo Monteiro Resende, nº. 330, CEP 35.010-177, Centro)	Aluguel	R\$ 1.309.843,98	R\$ 3.929.531,94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LONDRINA/PR (Rua Edwy Taques De Araújo, nº. 900 CEP 86.047-610, Gleba Fazenda Palhano / Rua Niterói, nº. 94, CEP 86.026-040,	Aluguel	R\$ 3.129.329,06	R\$ 9.387.987,18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Centro / Rua Tietê, nº. 1208, CEP 86.025-230, Centro / Avenida Paris, nº. 675, CEP 86.041-120, Jardim Tabapuã / Rua Capri, S/N, Parque Residencial Piza / Avenida Terra Santana, S/N, CEP 86.049-612, Gleba Fazenda Palhano)																
PRIMAVERA LESTE/MT (Avenida Paulo Cezar Pereira Aranda, nº. 241, CEP 78.850-000, Jardim Riva)	Aluguel	R\$ 460.000,00	R\$ 1.380.000,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP (Avenida Rudge Ramos, nº. 1501, CEP 09.638-000, Rudge Ramos)	Aluguel	R\$ 1.225.657,28	R\$ 3.676.971,84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SALVADOR/BA (Avenida Luiz Viana, nº. 8544, Shopping Paralela, L3, CEP 41.730-101, Paralela)	Aluguel	R\$ 1.375.225,98	R\$ 4.125.677,94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SÃO LUÍS/MA (Avenida São Luis Rei de França, nº. 32, CEP 65.065-470, Turu)	Aluguel	R\$ 1.286.440,20	R\$ 3.859.320,60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SINOP/MT (Avenida dos Mognos, nº. 1.076, CEP 78.559-899, Chácaras)	Aluguel	R\$ 258.000,00	R\$ 774.000,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SINOP/MT (Avenida Alexandre Ferronato, nº. 955, CEP 78.557-247, Bairro Setor Industrial)	Aluguel	R\$ 282.000,00	R\$ 846.000,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TANGARÁ DA SERRA/MT (Rua Vergílio Favetti, nº. 1200-S, CEP 78.300-000, Vila Alta)	Aluguel	R\$ 392.000,00	R\$ 1.176.000,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UBERLÂNDIA/MG (Avenida dos Vinhedos, nº. 1200, CEP 38.411-159, Morada da Colina)	Aluguel	R\$ 1.355.415,12	R\$ 4.066.245,36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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 III AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA COGNA EDUCAÇÃO S.A.

**Modelo de Notificação de Alteração de Percentual dos Empreendimentos
Destinação**

[DIA] de [MÊS] de [ANO]

À

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte

CEP 04.534-004 – São Paulo – SP

Telefone: [●]

E-mail: [●]

Ref.: Notificação para Alteração de Percentual dos Empreendimentos Destinação

Prezados Senhores,

No âmbito dos termos e condições acordados no “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (três) Séries, da 11ª (Décima Primeira) Emissão da Cogna Educação S.A.*” celebrado em 9 de novembro de 2023 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), ficou estabelecido que os recursos líquidos obtidos pela Cogna Educação S.A. (“**Companhia**”) com a Emissão das Debêntures seriam destinados diretamente pela Companhia, em sua integralidade, para o [(i) pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos pela Companhia, diretamente atinentes à aquisição, construção, expansão, desenvolvimento, manutenção e/ou reforma, bem como pagamento de aluguéis, de unidades de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do **Anexo I** à Escritura de Emissão de Debêntures (“**Empreendimentos Destinação**”), e (ii) reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos pela Companhia anteriormente à emissão das Debêntures, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta dos CRI (“**Reembolso**”), diretamente atinentes à aquisição, construção, expansão, desenvolvimento, manutenção e/ou reforma, bem como pagamento de aluguéis, de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos na Tabela 2 do **Anexo I** à Escritura de Emissão de Debêntures (“**Empreendimentos Reembolso**” e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os “**Empreendimentos Lastro**”).]

A Companhia vem, por meio desta, notificar ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a alteração

dos percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme indicado no **Anexo I** à Escritura de Emissão de Debêntures, substituindo-os conforme disposto na tabela abaixo:

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 no em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação <u>o em função de outros CRI emitidos</u> (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 II abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

(*) As porcentagens foram calculadas com base no valor total da emissão dos CRI, qual seja, R\$ 625.000.000 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), considerando o exercício integral da Opção de Lote Adicional, lastreada em créditos imobiliários representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfaria, em até 3 (três) séries, integrantes da 11ª (Décima Primeira) emissão, para colocação privada, da Cogna Educação S.A.

Portanto, os percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme indicado no **Anexo I** à Escritura de Emissão de Debêntures, passa, a partir da data da celebração dos respectivos aditamentos, a ser lido nos termos da planilha acima.

As informações constantes da presente notificação são confidenciais, prestadas exclusivamente à OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., não devendo ser de forma alguma divulgadas a quaisquer terceiros, seja total ou parcialmente, sem a prévia e expressa aprovação pela Companhia, exceto ao Debenturista e aos Titulares dos CRI ou em decorrência de ordem administrativa ou judicial.

Os termos em letras maiúsculas utilizados mas não definidos neste instrumento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

Permanecemos à disposição.

COGNA EDUCAÇÃO S.A.

[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]

ANEXO IV AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA COGNA EDUCAÇÃO S.A.

Modelo de Relatório de Verificação

Ref.: 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures da Cogna Educação S.A., lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 242ª (ducentésima quadragésima segunda) emissão, em até 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.

COGNA EDUCAÇÃO S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Cláudio Manoel, nº 36, 13ª andar, sala 1, Bairro Funcionários, CEP 30.140-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 02.800.026/0001-40, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("**JUCEMG**") sob o NIRE 31.300.025.187, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Companhia**"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 5.3 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (três) Séries, da 11ª (Décima Primeira) Emissão da Cogna Educação S.A.*" celebrado em 9 de novembro de 2023 entre a Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-905, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de debenturista e de securitizadora dos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), **DECLARA** que:

- (i)** os recursos obtidos pela Companhia em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório; e
- (ii)** neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

Por Empreendimento/Fornecedor:

Empreendimento/Fornecedor	Valor dos recursos captados alocados durante o período (R\$)	% Total acumulado dos recursos captados que foram alocados
[•]	[•]	[•]
Total	[•]	[•]

Por Despesa:

Nome do Empreendimento/Fornecedor	Nº de Identificação de Pagamento (Nfe, etc.)	Tipo de Despesa	Valor (R\$)
[•]	[•]	[Obra]	[•]
[•]	[•]	[Manutenção]	[•]
[•]	[•]	[Eletricista]	[•]
		Total	[•]

Belo Horizonte, [**DIA**] de [**MÊS**] de [**ANO**].

COGNA EDUCAÇÃO S.A.

[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]

ANEXO V AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA COGNA EDUCAÇÃO S.A.

Modelo de Boletim de Subscrição de Debêntures

Boletim de Subscrição nº [•] da Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (três) Séries, da 11ª (Décima Primeira) Emissão da Cogna Educação S.A.

<u>Emissora</u> Cogna Educação S.A.		CNPJ 02.800.026/0001-40
Logradouro Rua Cláudio Manoel, nº 36, 13º andar, Sala 01		Bairro Funcionários
CEP 30.140-100	Cidade Minas Gerais	U.F. MG

Características

Emissão de [•] ([•]) debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 3 (três) séries, da espécie quirografária, para colocação privada, integrantes da 11ª (Décima Primeira) emissão da Cogna Educação S.A. ("**Debêntures**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (três) Séries, da 11ª (Décima Primeira) Emissão da Cogna Educação S.A.*" datado de 9 de novembro de 2023 ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"). A Emissão foi aprovada pelo Conselho de Administração da Emissora, na reunião realizada em 9 de novembro de 2023, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em [•] de [•] de 2023, sob o nº [•], e publicada no jornal "*Folha de São Paulo*", 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), nos termos do artigo 62, inciso I, e 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, em [•] de [•] de 2023.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas no presente Boletim de Subscrição terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

Debêntures Subscritas

Qtde. Subscrita [•] Debêntures	Valor Nominal Unitário (R\$) [•]	Valor Total Subscrito (R\$) [•]
-----------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Em conta corrente Moeda corrente nacional.	Banco nº 	Agência nº
--	---	---------------------	-------------------

As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na data de integralização dos CRI ("**Data de Integralização**"), pelo seu Valor Nominal Unitário na Primeira Data de Integralização. Caso ocorra integralização das Debêntures após a Primeira Data de Integralização, o preço de subscrição das Debêntures será o seu Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures 1ª Série e/ou Debêntures 2ª Série, ou o seu Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures 3ª Série, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização**").

As Debêntures poderão ser colocadas com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização das Debêntures, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade das Debêntures que sejam subscritas e integralizadas em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição.

A subscrição das Debêntures será realizada mediante a assinatura deste Boletim de Subscrição pelo titular das Debêntures.

As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins e efeitos, a titularidade das Debêntures será comprovada por meio de anotação no livro de registro de debêntures nominativas da Emissora.

Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.

Tendo recebido a totalidade do valor acima indicado, a Emissora dá ao Subscritor plena, geral e irrevogável quitação. Da mesma forma, tendo recebido a quantidade de Debêntures acima indicada, o Subscritor dá à Emissora plena, geral e irrevogável quitação da entrega das Debêntures

A Escritura de Emissão de Debêntures está disponível no seguinte endereço: Rua Cláudio Manoel, nº 36, 13º andar Bairro Funcionários, CEP 140-100.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão de Debêntures.

[Local, data]

SUBSCRITOR

[•]

[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]

CNPJ

[•]

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R\$[.] ([.])	<i>[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]</i> COGNA EDUCAÇÃO S.A.
---	---

1ª via – Companhia

2ª via – Subscritor

ANEXO VI AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA COGNA EDUCAÇÃO S.A.

Despesas Flat

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% em relação ao Preço Unitário	Valor Líquido	% em relação ao Preço Unitário
Fee da Securitizadora	Flat	True	11.254,92	0,002251%	10.000,00	0,002000%
Administração do CRI	Flat	True	3.939,22	0,000788%	3.500,00	0,000700%
Pesquisa Reputacional	Flat	True	83,00	0,000017%	83,00	0,000017%
Custódia do Lastro	Flat	Vortex	11.951,72	0,002390%	10.000,00	0,002000%
Agente Fiduciário	Flat	OT	16.505,41	0,003301%	14.500,00	0,002900%
Implantação Agente Fiduciário	Flat	OT	3.414,91	0,000683%	3.000,00	0,000600%
Verificação de Reembolso	Flat	OT	9.106,43	0,001821%	8.000,00	0,001600%
Assessor Legal Devedora	Flat	TBD	159.829,52	0,031966%	150.000,00	0,030000%
Assessor Legal Coordenador	Flat	TBD	159.779,61	0,031956%	150.000,00	0,030000%
Escriturador e liquidante	Flat	Itaú	1.080,47	0,000216%	960,00	0,000192%
Taxa de fiscalização CVM 1ª Série	Flat	CVM	37.500,00	0,007500%	37.500,00	0,007500%
Taxa de fiscalização CVM 2ª Série	Flat	CVM	75.000,00	0,015000%	75.000,00	0,015000%
Taxa de fiscalização CVM 2ª Série	Flat	CVM	75.000,00	0,015000%	75.000,00	0,015000%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	104.250,00	0,020850%	104.250,00	0,020850%
Taxa de liquidação financeira	Flat	B3	214,90	0,000043%	214,90	0,000043%
Taxa de Registro de CRI's	Flat	Anbima	2.979,00	0,000596%	2.979,00	0,000596%
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Flat	Anbima	20.885,00	0,004177%	20.885,00	0,004177%
Contabilização do P.S	Flat	Agente Contratado	236,35	0,000047%	210,00	0,000042%
Auditoria do P.S	Flat	Agente Contratado	2.025,89	0,000405%	1.779,74	0,000356%

Total			695.036,36	0,139007%	667.861,64	0,133572%
--------------	--	--	-------------------	------------------	-------------------	------------------

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% em relação ao Preço Unitário	Valor Líquido	% em relação ao Preço Unitário
Verificação Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,000273%	1.200,00	0,000240%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itaú	1.080,47	0,000216%	960,00	0,000192%
Custódia do Lastro	Anual	Vortx	11.068,07	0,002214%	10.000,00	0,002000%
Contabilização do P.S	Mensal	Agente Contratado	236,35	0,000047%	210,00	0,000042%
Auditoria do P.S	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,000405%	1.800,00	0,000360%
Agente Fiduciário	Anual	OT	16.505,41	0,003301%	14.500,00	0,002900%
Administração do CRI	Mensal	True	3.939,22	0,000788%	3.500,00	0,000700%
Total anual			95.403,89	0,019081%	84.740,00	0,016948%

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: EBA0AD368DCE4BF2808652EA29C7DB9D

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: Escritura de Emissão de Debêntures (11ª Emissão) - 08 (Enviado ao WGL)...

Cliente - Caso: 14741/3

Envelope fonte:

Documentar páginas: 207

Assinaturas: 6

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Remetente do envelope:

Alexandra Menescal Tupper Palhares

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Itaim Bibi

São Paulo, SP 04534-004

apalhares@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 10.33.228.160

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Alexandra Menescal Tupper Palhares

Local: DocuSign

09/11/2023 18:52:11

apalhares@machadomeyer.com.br

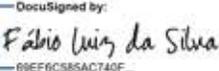
Eventos do signatário

Fábio Luiz da Silva

fabios@cogna.com.br

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

Assinatura

DocuSigned by:

 69EF6C85AC740F...

Registro de hora e data

Enviado: 09/11/2023 18:57:17

Visualizado: 09/11/2023 18:59:21

Assinado: 09/11/2023 19:00:29

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC INFOCO DIGITAL v5

CPF do signatário: 03927274631

Cargo do Signatário: Testemunha

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.185.193.146

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

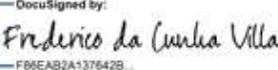
Aceito: 09/11/2023 18:59:21

ID: 4c67d35a-0965-4ee4-9424-005b809742c8

Frederico da Cunha Villa

clara.m.vasconcelos@cogna.com.br

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

DocuSigned by:

 F86EAB2A137642B...

Enviado: 09/11/2023 18:57:15

Reenviado: 09/11/2023 19:39:49

Visualizado: 09/11/2023 19:40:51

Assinado: 09/11/2023 19:42:21

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 02934352781

Cargo do Signatário: Diretor

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 186.204.229.87

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

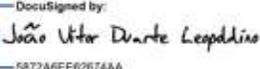
Aceito: 09/11/2023 19:06:30

ID: 2a367525-a1a9-4287-90d0-5d5230324dc1

João Vitor Duarte Leopoldino

joao.leopoldino@truesecuritizadora.com.br

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

DocuSigned by:

 5872A6EE62674AA...

Enviado: 09/11/2023 18:57:15

Visualizado: 09/11/2023 18:57:53

Assinado: 09/11/2023 18:58:20

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 40643363807

Cargo do Signatário: Testemunha

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.209.53.62

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/11/2023 18:57:53

ID: 4c2f9d47-fd87-4790-91b2-955fbc2b7005

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Karine Simone Bincoletto karine.bincoletto@truesecurizadora.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 35046030896 Cargo do Signatário: Diretora</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 09/11/2023 19:24:31 ID: ca8f7c49-469e-467a-a964-95b2c7b46a0d</p>	<p>DocuSigned by:  0A61AA8B6878450...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.62</p>	<p>Enviado: 09/11/2023 18:57:16 Visualizado: 09/11/2023 19:24:31 Assinado: 09/11/2023 19:25:05</p>
<p>Leonardo Augusto Leão Lara fabios@cogna.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5 CPF do signatário: 00477059651 Cargo do Signatário: Diretor</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 09/11/2023 19:01:48 ID: bc6b71e1-40f6-41d8-bbcd-a6ea4d676f77</p>	<p>DocuSigned by:  B9EF6C585A740F...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.185.193.146</p>	<p>Enviado: 09/11/2023 18:57:16 Visualizado: 09/11/2023 19:01:48 Assinado: 09/11/2023 19:02:33</p>
<p>Rodrigo Bragatto Moura rodrigo.bragatto@truesecurizadora.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 03542879584 Cargo do Signatário: Procurador</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 30/06/2023 10:14:40 ID: 5c852fd9-efe2-4a25-bc76-7379f2edf175</p>	<p>DocuSigned by:  D10D3F0A288144E...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.62</p>	<p>Enviado: 09/11/2023 18:57:15 Visualizado: 09/11/2023 18:57:45 Assinado: 09/11/2023 19:01:54</p>

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	09/11/2023 18:57:17
Entrega certificada	Segurança verificada	09/11/2023 18:57:45

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Assinatura concluída	Segurança verificada	09/11/2023 19:01:54
Concluído	Segurança verificada	09/11/2023 19:42:24

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

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

To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

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

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

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

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 242ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS), DA



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – CVM nº 663

CNPJ nº 12.130.744/0001-00

Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição

CEP 04506-905 – São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



COGNA EDUCAÇÃO S.A.

Companhia Aberta – CVM nº 17973

CNPJ nº 02.800.026/0001-40

Rua Cláudio Manoel, nº 36, 13º andar, Sala 01, Bairro Funcionários

CEP 30140-100 – Belo Horizonte – MG

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 242ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COGNA EDUCAÇÃO 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, com sede na Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-905, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

como agente fiduciário dos CRI:

- (2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento (“**Agente Fiduciário dos CRI**” ou “**Agente Fiduciário**”);

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 da 242ª (ducentésima quadragésima segunda) Emissão, em até 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cogna Educação S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos CRI, de acordo com a Lei 9.514 (conforme definido abaixo), a Lei 14.430 (conforme definido abaixo) e a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo) e 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 **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, agência de classificação de risco, que realizará a classificação de risco dos CRI;

“**Agente Fiduciário dos CRI**”: tem o significado atribuído no preâmbulo acima;

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

“**Anúncio de Início**”: tem o significado atribuído na Cláusula 8.2 abaixo;

“**Apresentação para Potenciais Investidores**”: tem o significado atribuído na Cláusula 8.5.1 abaixo;

“**Atualização Monetária**”: tem o significado atribuído na Cláusula 5.1.2 abaixo;

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

“**Auditor Independente do Patrimônio Separado**”: significa o BLB AUDITORES INDEPENDENTES, com estabelecimento na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, 2121, conjunto 603, Jardim América, CEP 14024-260, inscrita no CNPJ sob o número 06.096.033/0001-63, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

“**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**”: tem o significado atribuído na Cláusula 8.5 abaixo;

“**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 100, Torre Olavo Setubal, inscrito 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;

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

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

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

“**Código ANBIMA**”: significa o “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*”, expedido pela ANBIMA, atualmente em vigor;

“**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;

“**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures**”: tem o significado atribuído na Cláusula 6.3.2 abaixo;

“**Conta do Patrimônio Separado**”: significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 89377-2, 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 Securitizadora 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 da 242ª (ducentésima quadragésima segunda) Emissão, em até 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cogna Educação S.A."*, a ser celebrado entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora, e seus eventuais aditamentos;

"Contratos de Locação": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.13 abaixo;

"Coordenadores": significam as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários responsáveis pela distribuição dos CRI;

"Coordenador Líder": significa a instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários líder do consórcio responsável pela distribuição dos CRI;

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

"Créditos Imobiliários": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários 1ª Série, os Créditos Imobiliários 2ª Série e os Créditos Imobiliários 3ª Série;

"Créditos Imobiliários 1ª Série": significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures 1ª Série, que deverão ser pagos acrescidos da respectiva Remuneração das Debêntures 1ª Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 1ª Série, desde a primeira data de integralização das Debêntures 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª 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 das Debêntures 1ª Série e/ou da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Créditos Imobiliários 2ª Série": significam os direitos creditórios devidos pela

Devedora por força das Debêntures 2ª Série, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures 2ª Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 2ª Série, desde a primeira data de integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª 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 das Debêntures 2ª Série e na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Créditos Imobiliários 3ª Série**”: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures 3ª Série, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures 3ª Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, desde a primeira data de integralização das Debêntures 3ª Série ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª 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 das Debêntures 3ª Série e/ou da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**CRI**”: significam, em conjunto, os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série, que serão emitidos pela Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures no valor total de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que tal valor inicial poderá ser aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, nos termos deste Termo de Securitização;

“**CRI 1ª Série**”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 242ª Emissão da Securitizadora;

“**CRI 2ª Série**”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 242ª Emissão da Securitizadora;

“**CRI 3ª Série**”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 242ª Emissão da Securitizadora;

“**CRI em Circulação**”: para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI ou de Titulares dos CRI 1ª Série ou de Titulares dos CRI 2ª Série ou de Titulares dos CRI 3ª Série, conforme o caso, significa a totalidade dos CRI ou CRI 1ª Série e/ou CRI 2ª Série e/ou CRI 3ª Série, conforme o caso, em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles que a Securitizadora e/ou a Devedora

eventualmente possuam em tesouraria; e **(ii)** os que sejam de titularidade de sociedades ligadas à Securitizadora 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;

“**Crêterios de Restitu  o**”: tem o significado atribuído na Cláusula 8.10 abaixo;

“**Cronograma Indicativo**”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.2.9 abaixo;

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

“**Custos e Despesas Reembolso**”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.2.2 abaixo;

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

“**Data de Aniversário**”: significa todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia útil, o primeiro Dia útil subsequente;

“**Data de Emissão das Debêntures**”: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 16 de novembro de 2023;

“**Data de Emissão dos CRI**”: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 16 de novembro de 2023;

“**Data de Integraliza o das Debêntures**”: significa cada uma das datas de integraliza o das Debêntures, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Data de Integraliza o**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.2(xi) abaixo;

“**Data de Amortiza o dos CRI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 0 abaixo;

“**Data de Amortiza o dos CRI 1  Série**”: tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.1 abaixo;

“**Data de Amortiza o dos CRI 2  Série**”: tem o significado atribuído na Cláusula 0 abaixo;

“**Data de Amortização dos CRI 3ª Série**”: tem o significado atribuído na Cláusula 0 abaixo;

“**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures**”: significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme indicado na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 5.3.1 abaixo;

“**Data de Vencimento das Debêntures**”: significa, em conjunto, a Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série; a Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série; e Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série;

“**Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série**”: significa o dia 13 de novembro de 2028, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série**”: significa o dia 13 de novembro de 2028, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série**”: significa o dia 13 de novembro de 2030, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Data de Vencimento dos CRI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.2(xix) abaixo;

“**Data de Vencimento dos CRI 1ª Série**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.2(xix) abaixo;

“**Data de Vencimento dos CRI 2ª Série**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.2(xix) abaixo;

“**Data de Vencimento dos CRI 3ª Série**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.2(xix) abaixo;

“**Debêntures**”: significam as Debêntures 1ª Série, as Debêntures 2ª Série e as Debêntures 3ª Série, em conjunto;

“**Debêntures 1ª Série**”: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série, para colocação privada da 11ª (décima primeira) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), sendo certo que a quantidade de Debêntures 1ª Série

emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Debêntures 2ª Série**”: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série, para colocação privada da 11ª (décima primeira) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), sendo certo que a quantidade de Debêntures 2ª Série emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Debêntures 3ª Série**”: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) série, para colocação privada da 11ª (décima primeira) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), sendo certo que a quantidade de Debêntures 3ª Série emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Despesas**”: significam as despesas previstas na Cláusula 14.1 abaixo;

“**Destinação Futura**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.2.1 abaixo;

“**Destinação dos Recursos**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.2.1 abaixo;

“**Devedora**”: significa a **COGNA EDUCAÇÃO S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 17973, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Cláudio Manoel, nº 36, 13º andar, Sala 01, Bairro Funcionários, CEP 30.140-100, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.800.026/0001-40, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31.300.025.187;

“**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 **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; **(ii)** com relação a qualquer obrigação pecuniária que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, e na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo; e **(iii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, e na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

“**Documentos Comprobatórios**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;

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

“**Editais de Resgate Antecipado dos CRI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 6.3.3 abaixo;

“**Efeito Adverso Relevante**”: significa qualquer efeito adverso relevante, **(i)** na situação econômica, financeira, operacional ou de outra natureza da Devedora, nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; **(ii)** no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou **(iii)** nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável;

“**Emissão**”: significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 242ª (ducentésima quadragésima segunda) Emissão, em até 3 (três) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“**Emissora**” ou “**Securizadora**”: tem o significado previsto no preâmbulo acima;

“**Empreendimentos Destinação**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.2.1 abaixo;

“**Empreendimentos Lastro**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.2.1 abaixo;

“**Empreendimentos Reembolso**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.2.1 abaixo;

“**Encargos Moratórios das Debêntures**”: significam, em relação às Debêntures e nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os encargos moratórios devidos na ocorrência de impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida à Emissora, sendo que os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** à atualização monetária das Debêntures, conforme aplicável, e 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(xxi) 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 até 3 (três) Séries, da 11ª (Décima Primeira) Emissão da Cogna Educação S.A."*, celebrado em 9 de novembro de 2023 entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, e a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures;

"Escriturador": 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 3500, 3º andar, parte, 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 12.1 abaixo;

"Fundo de Despesas": tem o significado atribuído na Cláusula 14.5 abaixo;

"Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures": tem o significado previsto na Cláusula 7.1(i) abaixo;

"Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures": tem o significado previsto na Cláusula 7.1 abaixo;

"Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures": tem o significado previsto na Cláusula 7.1(i) abaixo;

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

"Índice Financeiro": tem o significado previsto na Cláusula 7.2(xiii) 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, 215 – conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;

"Instituições Participantes da Oferta": tem o significado atribuído na Cláusula 8.1.1 abaixo;

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

"Investidores" ou **"Investidores Qualificados"**: significam os investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30;

"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": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"JUCEMG": significa a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais;

"Lâmina": tem o significado previsto na Cláusula 8.6.2 abaixo;

"Leis Anticorrupção": significam as leis ou regulamentos que tratam de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da

administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129 de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, e a UK Bribery Act, conforme aplicável, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Devedora, as Controladas ou sobre a Emissora, conforme o caso, relacionados a esta matéria;

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

“**Legislação Socioambiental**”: significa a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e demais legislações e regulamentações ambientais supletivas aplicáveis e as demais legislações supletivas de cunho trabalhista;

“**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 9.514**”: significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, 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 nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

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

“**Meios de Divulgação**”: tem o significado atribuído na Cláusula 8.3 abaixo;

“**Montante Mínimo do Fundo de Despesas**”: significa o valor o valor inicial do Fundo de Despesas equivalente ao montante de R\$80.000,00 (oitenta mil reais);

“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 oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito automático de distribuição, em regime de garantia firme de colocação para o valor de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor;

“Oferta ao Mercado”: tem o significado atribuído na Cláusula 8.5 abaixo;

“Opção de Lote Adicional”: significa a opção de aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 500.000 (quinhentos mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), totalizando até R\$625.500.000 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), a critério da Securitizadora, conforme previamente decidido em conjunto pelos Coordenadores e pela Devedora, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. Os CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores;

“Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 6.3 abaixo;

“Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 6.3 abaixo;

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

“Participantes Especiais”: tem o significado atribuído na Cláusula 8.1.1 abaixo;

“Patrimônio Separado dos CRI”: significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, 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 dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, do artigo 27 da Lei nº 14.430 e do artigo 40 da Resolução CVM 60;

“Período de Capitalização dos CRI 1ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 0 abaixo;

“Período de Capitalização dos CRI 2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 5.2.9 abaixo;

“Período de Capitalização dos CRI 3ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 5.2.11;

“Período de Verificação”: tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;

“Período de Reserva”: tem o significado previsto na Cláusula 8.6.2 abaixo;

“Pessoas Vinculadas”: tem o significado previsto na Cláusula 8.8.1 abaixo;

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

“Prazo de Adesão”: tem o significado atribuído na Cláusula 6.3.4 abaixo;

“Preço de Integralização dos CRI dos CRI”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.2(xi) abaixo;

“Preço de Integralização dos CRI dos CRI 1ª Série”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.2(xi) abaixo;

“Preço de Integralização dos CRI dos CRI 2ª Série”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.2(xi) abaixo;

“Preço de Integralização dos CRI dos CRI 3ª Série”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.2(xi) abaixo;

“Preço de Oferta de Resgate”: tem o significado atribuído na Cláusula 6.3.7 abaixo;

“Primeira Data de Integralização das Debêntures”: significa a data em que ocorrerá a primeira integralização de cada uma das séries das Debêntures, que necessariamente corresponderá à Primeira Data de integralização dos CRI da respectiva série. A integralização das Debentures será realizada pela Securitizadora, após a integralização dos CRI, caso essa ocorra até às 16:00 horas (inclusive). Na

hipótese de integralização dos CRI ocorrer após as 16:00 horas a integralização das Debêntures será realizada no Dia Útil imediatamente subsequente;

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

“**Procedimento de Bookbuilding**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.6 abaixo;

“**Prospecto**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.7 abaixo;

“**Prospecto Definitivo**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.7 abaixo;

“**Prospecto Preliminar**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.6.2 abaixo;

“**Reembolso**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.2.1 abaixo;

“**Regime Fiduciário dos CRI**”: significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma da Lei 9.514 e dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

“**Relatório de Verificação**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;

“**Remuneração das Debêntures**”: significa, em conjunto, a Remuneração das Debêntures 1ª Série, a Remuneração das Debêntures 2ª Série e a Remuneração das Debêntures 3ª Série;

“**Remuneração das Debêntures 1ª Série**”: significa a Remuneração das Debêntures 1ª Série conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Remuneração das Debêntures 2ª Série**”: significa a Remuneração das Debêntures 2ª Série conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Remuneração das Debêntures 3ª Série**”: significa a Remuneração das Debêntures 3ª Série conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Remuneração dos CRI**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.2.10 abaixo;

“**Remuneração dos CRI 1ª Série**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1 abaixo;

“**Remuneração dos CRI 2ª Série**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.2.8 abaixo;

“**Remuneração dos CRI 3ª Série**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.2.10 abaixo;

“**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1 abaixo;

“**Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 6.2 abaixo;

“**Resgate Antecipado Obrigatório Total Tributos**”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1.6 abaixo;

“**Resgate Antecipado Obrigatório Total Tributos**”: tem o significado previsto na Cláusula 6.2.6 abaixo;

“**Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures**”: tem o significado na Cláusula 7.6 abaixo.

“**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 80**”: significa a Resolução da CVM nº 80, de 19 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;

“**Sistema de Vasos Comunicantes**”: tem o significado previsto na Cláusula

3.1.2(ii) abaixo;

“**Subsidiárias**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.2.1 abaixo;

“**Taxa DI**”: significa as 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/) 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;

“**Termo de Adesão**”: tem o significado atribuído na Cláusula 8.1.1 abaixo;

“**Termo de Securitização**”: significa o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 242ª (ducentésima quadragésima segunda) Emissão, em até 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cogna Educação S.A.*”;

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

“**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 Atualizado das Debêntures 3ª Série**”: significa o valor nominal unitário atualizado das Debêntures, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Valor de Integralização das Debêntures**”: significa o valor de, inicialmente, R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures, observado que tal valor poderá ser diminuído, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a ser pago pela Emissora à Devedora, pela integralização das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, respeitada as seguintes retenções: **(a)** o montante referente às Despesas Iniciais; **(b)** o Montante Mínimo do Fundo de Despesas; e **(c)** eventual ágio e deságio na integralização dos CRI, observado o disposto na 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 Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2 abaixo;

“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 6.2.2 abaixo;

“Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1.2 abaixo;

“Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1.2 abaixo;

“Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1.2 abaixo;

“Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 3ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1.2 abaixo;

“Valor Total da Emissão dos CRI”: significa valor total da emissão dos CRI que será de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o Valor Total de Emissão dos CRI poderá ser aumentado em função do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, cujos CRI, se emitidos, serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação, observados os termos e condições descritos neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.

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, **(i)** os Créditos Imobiliários 1ª Série aos CRI 1ª Série; **(ii)** os Créditos Imobiliários 2ª Série aos CRI 2ª Série; e **(iii)** os Créditos Imobiliários 3ª Série aos CRI 3ª Série, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, sendo que as características dos Créditos Imobiliários estão descritos no **Anexo I** 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.

2.1.1. O valor total dos Créditos Imobiliários é de, inicialmente, R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão das Debêntures, observado que o valor total da emissão das Debêntures poderá ser diminuído, desde que observado o disposto na Cláusula 2.1.2 abaixo e na Escritura de Emissão.

2.1.2. Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos Investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), o valor total da emissão das Debêntures e a quantidade das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e à Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de aprovação da Emissora e demais partes signatárias da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Devedora ou aprovação em Assembleia Especial de Investidores ou de debenturistas, observada a quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, correspondente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

2.1.3. 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.

2.1.4. A integralização das Debentures será realizada pela Securitizadora, na data do cumprimento de todas as condições precedentes indicadas no Contrato de Distribuição incluindo a integralização dos CRI, caso estas sejam cumpridas até às 16:00 horas (inclusive). Na hipótese de serem cumpridas após as 16:00 horas a integralização das Debentures será realizada no Dia Útil imediatamente subsequente.

2.2. 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.

2.3. Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, 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. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o prazo acima mencionado, 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.

2.4. Classificação ANBIMA. Nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como (i) Categoria: “Corporativos”; (ii) Concentração: “Concentrados”; (iii) Tipo de Segmento: “Imóvel

Comercial”; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

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 autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, 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 Junta Comercial do Estado de São Paulo em 19 de outubro de 2022 sob nº 622.578/22-4, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 26, parágrafo único do estatuto social da Emissora, 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, inclusive 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, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) Número da Emissão: a presente Emissão corresponde à 242^a (ducentésima quadragésima segunda) emissão de CRI da Emissora;
- (ii) Número de Séries: A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, sendo que os CRI objeto da Emissão serão distribuídos de acordo com o sistema de vasos comunicantes (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”), de modo que a quantidade de séries dos CRI a serem emitidas, bem como a quantidade de CRI a ser alocado em cada série, serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo). De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries e, conseqüentemente, de Debêntures emitidas em cada uma das séries, deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada nas outras séries, respeitada a quantidade total de CRI prevista abaixo, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida e, conseqüentemente, a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida. A quantidade de séries, bem como a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries será refletida por meio de aditamento ao presente Termo de

Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Devedora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

- (iii) Quantidade de CRI: serão emitidos, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) CRI, observado que a quantidade inicial de CRI poderá ser aumentada em decorrência do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional;
- (iv) Valor Total da Emissão dos CRI: O Valor Total da Emissão dos CRI será de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o Valor Total de Emissão dos CRI poderá ser aumentado em função do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, cujos CRI, se emitidos, serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação, observados os termos e condições descritos neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição;
- (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 1ª Série e dos CRI 2ª Série: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série não serão atualizados monetariamente;
- (vii) Atualização Monetária dos CRI 3ª Série: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 5.1.2 abaixo;
- (viii) Remuneração dos CRI 1ª Série e Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série: os CRI 1ª Série farão jus à Remuneração dos CRI 1ª Série calculada e paga nos termos das Cláusulas 5.2.1 e 5.2.2 abaixo, respectivamente;
- (ix) Remuneração dos CRI 2ª Série e Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série: os CRI 2ª Série farão jus à Remuneração dos CRI 2ª Série calculada e paga nos termos das Cláusulas 5.2.8 e 5.2.9 abaixo;
- (x) Remuneração dos CRI 3ª Série e Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série: os CRI 3ª Série farão jus à Remuneração dos CRI 3ª Série calculada e paga nos termos das Cláusulas 5.2.10 e 5.2.11 abaixo, respectivamente;
- (xi) Preço de Integralização dos CRI: desde que observado o atendimento de todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição

("Data de Integralização"), pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI. Caso ocorra integralização dos CRI após a primeira Data de Integralização dos CRI, o preço de integralização **(a)** dos CRI 1ª Série será o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização ("**Preço de Integralização dos CRI 1ª Série**"); **(b)** dos CRI 2ª Série será o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização ("**Preço de Integralização dos CRI 2ª Série**"); e **(c)** dos CRI 3ª Série será Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 3ª Série, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização ("**Preço de Integralização dos CRI 3ª Série**") e, em conjunto com o Preço de Integralização dos CRI 1ª Série e o Preço de Integralização dos CRI 2ª Série "**Preço de Integralização dos CRI**"). Os CRI (e conseqüentemente as Debêntures) poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade dos CRI (e, conseqüentemente, à totalidade das Debêntures) de cada uma das séries integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, observado, no que aplicável, o disposto neste Termo de Securitização. Para os fins deste Termo de Securitização, considera-se "**Primeira Data de Integralização dos CRI**" da respectiva série a data em que ocorrerá a primeira integralização dos CRI da respectiva série;

- (xii) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização 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;
- (xiii) Amortização dos CRI 1ª Série: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 1ª Série ou de eventual resgate antecipado dos CRI 1ª Série, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas consecutivas, no 4º (quarto) e no 5º (quinto) anos, inclusive, contado da Data de Emissão dos CRI, sendo a primeira amortização devida em 16 de novembro de 2027, e a última amortização na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, de acordo com a tabela descrita neste Termo de Securitização;

- (xiv) Amortização dos CRI 2ª Série: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 2ª Série ou de eventual resgate antecipado dos CRI 2ª Série, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas consecutivas, no 4º (quarto) e no 5º (quinto) anos, inclusive, contado da Data de Emissão, sendo a primeira amortização devida em 16 de novembro de 2027, e a última amortização na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, de acordo com a tabela descrita neste Termo de Securitização;
- (xv) Amortização dos CRI 3ª Série: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 3ª Série ou de eventual resgate antecipado dos CRI 3ª Série, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série será amortizado em 3 (três) parcelas consecutivas, no 5º (quinto), 6º (sexto) e no 7º (sétimo) anos, inclusive, contado da Data de Emissão, sendo a primeira amortização devida em 16 de novembro de 2028, a segunda parcela devida em 16 de novembro de 2029, e a última amortização na Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, de acordo com a tabela descrita neste Termo de Securitização;
- (xvi) Regime Fiduciário dos CRI: será instituído o Regime Fiduciário dos CRI 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 dos CRI;
- (xvii) Distribuição e Negociação: 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 o disposto acima, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, 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 desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§ 10 e 11, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, nesta data, os CRI não podem ser negociados entre o público geral;

- (xviii) Data de Emissão dos CRI: para todos os fins e efeitos legais, a Data de Emissão dos CRI será 16 de novembro de 2023;
- (xix) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures **(a)** o prazo de vencimento dos CRI 1ª Série será de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2028 ("**Data de Vencimento dos CRI 1ª Série**"); **(b)** o prazo de vencimento dos CRI 2ª Série será de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2028 ("**Data de Vencimento dos CRI 2ª Série**"); e **(c)** o prazo de vencimento dos CRI 3ª Série será de 2.559 (dois mil, quinhentos e cinquenta e nove), vencendo-se, portanto, em 18 de novembro de 2030 ("**Data de Vencimento dos CRI 3ª Série**" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, "**Data de Vencimento dos CRI**").
- (xx) Local de Emissão dos CRI: cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (xxi) Encargos Moratórios dos CRI: ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida por ela recebida 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 Atualização Monetária, conforme aplicável, 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**");
- (xxii) Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI: os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada **(i)** por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3; ou **(ii)** por extrato emitido pelo Escriturador (conforme definido abaixo) em nome de cada Titular dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3;
- (xxiii) 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 custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular 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;

- (xxiv) Atraso no Recebimento dos Pagamentos dos CRI sem prejuízo no disposto no item (xxiii) acima, 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 (xxv) abaixo;
- (xxv) 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;
- (xxvi) Pagamentos dos Créditos Imobiliários: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (xxvii) 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; **(b)** eventuais Encargos Moratórios dos CRI; **(c)** Remuneração dos CRI; e **(d)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme o caso, proporcionalmente;
- (xxviii) Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;
- (xxix) Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

- (xxx) Classificação de Risco dos CRI: A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRA: **(i)** manter contratada, às expensas da Devedora ou por meio do Fundo de Despesas, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e **(ii)** divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://www.truesecuritizadora.com.br/emissoes>, nos termos da legislação e regulamentação aplicável; e
- (xxxi) Classificação dos CRI conforme a ANBIMA: De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i) Categoria**: "Corporativos", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", das referidas regras e procedimentos, **(ii) Concentração**: "Concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, **(iii) Tipo de Segmento**: "Outros", considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários do setor da educação, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "i", das referidas regras e procedimentos e **(iv) Tipo de Contrato com Lastro**: "Valores Mobiliários representativos de Dívida", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. **Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

3.1.3. Banco Liquidante. O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, observada a Cláusula 14 deste Termo de Securitização, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na Cláusula 14 abaixo. O Banco Liquidante não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados pelos CRI, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

3.1.4. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em

Assembleia Especial de Investidores, nas hipóteses previstas na Cláusula 3.1.15 abaixo.

3.1.5. Escriturador. O Escriturador é responsável pela escrituração dos CRI, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na Cláusula 14 abaixo.

3.1.6. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, nas hipóteses previstas na Cláusula 3.1.15 abaixo.

3.1.7. Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na Cláusula 14 abaixo.

3.1.8. A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, nas hipóteses previstas na Cláusula 3.1.15 abaixo.

3.1.9. 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 do Lastro 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.

3.1.10. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento e/ou à Escritura de Emissão, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

3.1.11. Agência de Classificação de Risco. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Devedora, sem necessidade de Assembleia Especial de Investidores:

- (i) **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, 700, Bela Vista, CEP 01418-000 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, Conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05.426-100, inscrita no CNPJ sob nº 01.813.375/0001-33; 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 nº 02.101.919/0001-05.

3.1.12. Para a substituição da Agência de Classificação de Risco por qualquer outro classificador de risco que não aqueles aqui expressamente mencionados, haverá necessidade de aprovação prévia, em sede de Assembleia Especial de Investidores, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização.

3.1.13. Auditor Independente do Patrimônio Separado. O Auditor Independente do Patrimônio Separado será responsável pela auditoria da Emissora e do Patrimônio Separado, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na Cláusula 14 abaixo.

3.1.14. O Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, nas hipóteses previstas na Cláusula 3.1.15 abaixo.

3.1.15. Substituição dos Prestadores de Serviço. O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Investidores, nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(iii)** caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do Escriturador, da Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; **(v)** se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pela Instituição Custodiante, pelo Banco Liquidante e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Banco Liquidante e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até

5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; **(viii)** de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e **(ix)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, da Instituição Custodiante, Banco Liquidante ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.1.16. Nos casos previstos na Cláusula 3.1.15 acima, o novo Escriturador, Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, às expensas da Devedora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o dever do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

3.1.17. Código ISIN: Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRAPCSCRILC3; Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRAPCSCRILD1; Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRAPCSCRILE9.

3.1.18. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas.

3.1.19. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. 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.

4.2. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, do resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados diretamente pela Devedora e/ou através de suas subsidiárias, desde que sejam sociedades controladas da Devedora, em que aplicar recursos obtidos com a emissão de Debêntures, devendo a Devedora apresentar os documentos societários necessários à verificação pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário da posição de Subsidiárias da Devedora ("**Subsidiárias**"), em sua integralidade, **(i)** até a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série; 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 3ª Série, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, exclusivamente para o **(a)** pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos pela Emissora diretamente ou pelas Subsidiárias ("**Destinação Futura**"), diretamente atinentes à aquisição e/ou reforma, bem como pagamento de aluguéis, de unidades de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização ("**Empreendimentos Destinação**"), e **(b)** reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos pela Devedora diretamente ou pelas Subsidiárias ou controladas, anteriormente à emissão das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta ("**Reembolso**"), diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma, bem como pagamento de aluguéis, de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos na Tabela 2 do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização ("**Empreendimentos Reembolso**" e, 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 na Tabela 3 do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização, e o Cronograma Indicativo da destinação dos recursos previsto no **Anexo VI** do Termo de Securitização ("**Destinação dos Recursos**").

4.2.1. Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Lastro, se for o caso, serão transferidos para as Subsidiárias pela Devedora por meio de: **(i)** aumento de capital das controladas e/ou subsidiárias; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das controladas e/ou subsidiárias; **(iii)** mútuos para as subsidiárias; **(iv)** emissão de debêntures pelas controladas e/ou subsidiárias; **(v)** emissão de bônus de subscrição; ou **(vi)** qualquer outra forma permitida em lei.

4.2.2. Os Empreendimentos Reembolso e os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Reembolso ("**Custos e Despesas Reembolso**") encontram-se devidamente descritos na Tabela 2 do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e **(iv)** 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 pública dos CRI.

4.2.3. 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 desta Emissão também não serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora, conforme declarado pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto na Tabela 1 e na Tabela 2 do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização.

4.2.4. A Emissora assinará declaração, na forma do **Anexo X** ao presente Termo de Securitização, declarando que, com base nas declarações da Devedora, nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação (e.g., dívida corporativa) tem por objeto os Custos e Despesas Reembolso.

4.2.5. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, parte da Destinação dos Recursos têm como destinação o reembolso ou o pagamento, conforme o caso, de aluguéis devidos pela Devedora ou por suas Subsidiárias 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 ou por suas Subsidiárias, 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.

4.2.6. Os Custos e Despesas Reembolso foram integralmente utilizados pela Emissora nas porcentagens indicadas na Tabela 2 do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização.

4.2.7. Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na Tabela 1 do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento final dos CRI 3ª Série, a ser definida neste Termo de Securitização, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Empreendimento Destinação, indicados na Tabela 1 do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI.

4.2.8. A alteração dos percentuais indicados na Tabela 1 do **Anexo V** deste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 4.2.7 acima, deverá ser **(i)** informada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Emissora, substancialmente na forma do Anexo III à Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao presente Termo de Securitização, 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.

4.2.9. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 4 até a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, 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 VI** deste 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 3ª Série, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma meramente indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: **(i)** não será necessário notificar a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, este Termo de Securitização ou quaisquer outros documentos da Emissão; 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 Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

4.2.10. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na Tabela 1 do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Emissora se **não** houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores, desde que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

4.2.11. A inserção de novos Empreendimentos Destinação, nos termos da Cláusula 4.2.10 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora 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 prazo previsto neste Termo de Securitização; e **(iii)** caso aprovada em assembleia pelos Titulares dos CRI na forma da Cláusula 4.2.10 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao presente Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo

de até 15 (quinze) Dias Úteis contados 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.

4.2.12. Nos aditamentos a serem celebrados à Escritura de Emissão de Debêntures e ao presente Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 4.2.11 acima, **(i)** deverão ser identificados os valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos imóveis vinculados aos Contratos de Locação, se for o caso, e a equiparação entre despesa e lastro; e **(ii)** deverá ser confirmado que os novos Contratos de Locação incluídos como Empreendimentos Destinação já estavam vigentes na Data de Emissão dos CRI, e os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos referidos novos Contratos de Locação.

4.2.13. 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 nas Tabelas 4 e 5 do **Anexo V** deste 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.

4.2.14. 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 4.2.13 acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados nas Tabelas 4 e 5 do **Anexo V** 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 Emissora 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 4.2.13 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 objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual foram e deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem a Destinação Reembolso;
- (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;
- (v) a Devedora declarou, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, que os Contratos de Locação, indicados na Tabela 5 do Anexo I à presente Escritura de Emissão de Debêntures, foram celebrados com partes relacionadas da Devedora em virtude de transações realizadas entre a Devedora e suas partes relacionadas, conforme descritas e detalhadas na seção 11.2 do Formulário de Referência da Devedora, declarando, ainda, que **(i)** tais Contratos de Locação foram celebrados, em condições comutativas, a valor de mercado, considerando a praça em que os Empreendimentos Lastro se situam, sendo que o valor das locações estabelecidos nos respectivos Contratos de Locação, e pagos até a presente data, segue em linha com o valor e os padrões de mercado atribuídos em avaliação realizada pela CBRE - Consultoria do Brasil Ltda., na qualidade de consultor especializado independente, ao longo da vigência dos referidos Contratos de Locação, e **(ii)** tais Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à data de emissão dos CRI, não tendo sido firmados unicamente em razão da presente Emissão; e
- (vi) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas, conforme previsto na legislação aplicável.

4.2.15. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, inserir novos Contratos de Locação nas Tabelas 4 e 5 do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização, refletindo nas demais tabelas do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização as especificações dos imóveis objeto dos novos Contratos de Locação, desde que observados os critérios estabelecidos nesta Cláusula 4.2, em especial as Cláusulas 4.2.13 e 4.2.14 acima, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na Tabela 1 do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Emissora se **não** houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 50%

(cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores, desde que representem, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos Contratos de Locação será considerada aprovada.

4.2.16. Na hipótese prevista na Cláusula 0 acima, deverá ser verificado se as partes dos novos Contratos de Locação a serem inseridos não são do mesmo grupo econômico da Devedora. Caso as partes dos novos Contratos de Locação pertençam ao mesmo grupo econômico da Emissora, deverá ser demonstrado qual seria o racional econômico dos aluguéis contratados entre empresas do mesmo grupo.

4.2.17. A inserção de novos Contratos de Locação nos termos da Cláusula 0 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora 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 0 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao presente Termo de Securitização, a serem celebrados no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis 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.

4.3. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento dos aluguéis, conforme o caso, e outros documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os reembolsos de gastos e despesas de natureza imobiliária em relação aos Empreendimentos Reembolso, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta. 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 presente Emissão destinados para o reembolso, atestando o total de R\$578.914.033,51 (quinhentos e setenta e oito milhões, novecentos e quatorze mil, trinta e três reais e cinquenta e um centavos) conforme indicado no **Anexo V** ao presente Termo de Securitização.

4.3.1. 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.

4.3.2. Caso os documentos referidos na Cláusula 4.3.1 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.

4.4. Tendo em vista que a presente Emissão 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 aplicados aos Empreendimentos Destinação, conforme descrito na Cláusula 4.2 acima, exclusivamente, por meio da apresentação de relatório de comprovação de aplicação dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos do **Anexo VI.I** ao presente Termo de Securitização ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Empreendimentos Destinação durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado, conforme o caso, de cópia de notas fiscais, comprovantes de pagamento dos aluguéis, conforme o caso, 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 a contar da Primeira Data de Integralização, observado o Cronograma Indicativo ("**Período de Verificação**"), até a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, 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 Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, exclusivamente, 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 Emissora 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. Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora tomar

todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.

4.4.1. 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, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Verificação, bem como das demais informações e/ou documentos fornecidos nos termos da Cláusula 4.4 acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar 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.

4.4.2. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 4.2 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

4.4.3. Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 4.4 e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.4 acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

4.4.4. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Emissora na forma acima prevista.

4.4.5. Para os fins da presente Cláusula, fica certo e disposto que a Securitizadora e Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Imóveis Lastro, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI dos documentos previstos na presente Cláusula 5.

4.4.6. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, quais sejam, a Escritura de Emissão de

Debêntures e este Termo de Securitização, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para os referidos documentos, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos. 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 que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, os quais correspondem àqueles que a Securitizadora 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 presente Emissão de Debêntures.

4.5. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora se obrigou, 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.

4.6. 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.

4.7. Adicionalmente, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora confirmou a sua capacidade de destinar os Empreendimentos Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos imóveis objeto dos Empreendimentos Lastro.

5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária dos CRI

5.1.1. Atualização Monetária dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série não serão atualizados monetariamente.

5.1.2. Atualização Monetária dos CRI 3ª Série: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por

Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento (“**Atualização Monetária**”), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI 3ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série**”). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{360}} \right]$$

onde:

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

n = número total de números-índice considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI. Após a respectiva Data de Aniversário dos CRI, o “NI_k” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário dos CRI (exclusive), sendo "dut" um número inteiro, sendo que para a primeira Data de Aniversário "dut" será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis, sendo também "dut" um número inteiro.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
- (iii) considera-se como "**Data de Aniversário**" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 não seja um Dia Útil;
- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

5.1.3. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 3ª Série previstas neste Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, será utilizado para apuração da Atualização Monetária, em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI 3ª Série, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

5.1.4. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures 3ª Série ou aos CRI 3ª Série por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração

e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures 3ª Série ou aos CRI 3ª Série por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI 3ª Série para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures 3ª Série ou dos CRI 3ª Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora, no âmbito das Debêntures, deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Especial de Titulares dos CRI 3ª Série, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI 3ª Série a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures 3ª Série a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI 3ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 3ª Série previstas neste Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.

5.1.5. Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial Titulares dos CRI 3ª Série prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 3ª Série previstas neste Termo de Securitização.

5.1.6. Caso, na Assembleia Especial de Titulares dos CRI 3ª Série prevista na Cláusula 5.1.5 acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária entre a Devedora e os Titulares dos CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 3ª Série, calculadas *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou da respectiva Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 3ª Série previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para o cálculo, o último IPCA divulgado oficialmente.

5.2. Remuneração dos CRI

5.2.1. Remuneração dos CRI 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (*spread*), a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitada ao máximo de 1,55% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI 1ª Série**”). A sobretaxa (*spread*) que remunerará os CRI 1ª Série, definida nos termos acima descritos, será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e 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 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 na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.

5.2.2. A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente subsequente. A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série relativa aos CRI 1ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI 1ª Série (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI_k, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª 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:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} (1 + \text{TDI}_k)$$

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 1ª Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "Ndi" um número inteiro; e

TDI_k = 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:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k = 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:

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

Onde:

Spread = a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitado ao máximo de 1,5500; e

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª 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 (Fator DI x Fator Spread) 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 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, 12, 13 e 14 são todos Dias Úteis. Em resumo, será considerada a mesa Taxa DI da Escritura de Debentures.

5.2.3. Define-se "**Período de Capitalização dos CRI 1ª Série**" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI 1ª Série, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI 1ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI 1ª Série.

5.2.4. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 1ª Série previstas neste Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será

utilizado, para apuração da Remuneração dos CRI 1ª Série em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI 3ª Série, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.2.5. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures 1ª Série ou aos CRI 1ª Série por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para a Taxa DI ou **(ii)** havendo um substituto legal para a Taxa DI, na hipótese de limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures 1ª Série ou aos CRI 1ª Série por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI 1ª Série para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures 1ª Série ou dos CRI 1ª Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora, no âmbito das Debêntures, deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Especial de Titulares de CRI 1ª Série, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI 1ª Série a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures 1ª Série a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de Remuneração dos CRI 1ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 1ª Série previstas neste Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração dos CRI 1ª Série.

5.2.6. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI 1ª Série prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI 1ª Série não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 1ª Série previstas neste Termo de Securitização.

5.2.7. Caso, na Assembleia Especial de Titulares dos CRI 1ª Série prevista na Cláusula

5.2.5 acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração dos CRI 1ª Série entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI 1ª Série ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures 1ª Série e, conseqüentemente, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI 1ª Série, em ambos os casos com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores da respectiva série prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série, calculadas *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou da respectiva Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 1ª Série previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para o cálculo, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.2.8. Remuneração dos CRI 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual, limitado à maior taxa entre: **(i)** à respectiva Taxa DI, conforme as Taxas Referenciais BM&FBOVESPA relativa à 'DI x Pré', 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada na cotação indicativa do dia anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela B3 em sua página na internet¹, com vencimento em 1º de julho de 2027 acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) limitado a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ou **(ii)** 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI 2ª Série**"), desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = V_{Ne} \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

J_i = valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série devida no final do i-ésimo Período de Capitalização dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

¹ https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator Juros} = \left\{ \left[(Taxa + 1)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

taxa = determinada taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais;

DP = é o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI 2ª Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

5.2.9. Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série, define-se "**Período de Capitalização dos CRI 2ª Série**" como o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 2ª Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI 2ª Série, ou **(ii)** na última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 2ª Série (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI 2ª Série. Cada Período de Capitalização dos CRI 2ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.

5.2.10. Remuneração dos CRI 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: **(i)** 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou **(ii)** 6,65% (seis inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI 3ª Série**" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série e a Remuneração dos CRI 2ª Série, "**Remuneração dos CRI**").

5.2.11. A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de forma exponencial e

cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), observada a fórmula abaixo:

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

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração dos CRI 3ª Série devida no final do i-ésimo Período de Capitalização dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator Juros} = \left\{ \left[(Taxa + 1)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

taxa = determinada taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais;

DP = é o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI 3ª Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

5.2.12. Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI 3ª Série, define-se "**Período de Capitalização dos CRI 3ª Série**" como o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 3ª Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI 3ª Série, ou **(ii)** na última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 3ª Série (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI 3ª Série. Cada Período de Capitalização dos CRI 3ª Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série.

5.2.13. A taxa final aplicável à Remuneração dos CRI de cada série será ratificada

por meio de aditamento aos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora, da Emissora ou de Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.

5.2.14. Todas as referências à "**Remuneração dos CRI**" devem ser entendidas como referências à Remuneração dos CRI 1ª Série, à Remuneração dos CRI 2ª Série e à Remuneração dos CRI 3ª Série, conforme aplicável.

5.3. Pagamento da Remuneração dos CRI:

5.3.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga, de acordo com a tabela constante do **Anexo III** a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de maio de 2024, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI, (cada uma dessas datas, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**").

5.4. Amortização dos CRI:

5.4.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 1ª Série ou de eventual resgate antecipado dos CRI 1ª Série, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas consecutivas, no 4º (quarto) e no 5º (quinto) anos, inclusive, contado da Data de Emissão dos CRI, sendo a primeira amortização devida em 16 de novembro de 2027, e a última amortização na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, de acordo com a tabela abaixo (cada uma, uma "**Data de Amortização dos CRI 1ª Série**"):

Parcela	Datas de Amortização dos CRI 1ª Série	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série
1ª	16 de novembro de 2027	50,0000%
2ª	Data de Vencimento dos CRI 2ª Série	100,0000%

5.4.2. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 2ª Série ou de eventual resgate antecipado dos CRI 2ª Série, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas consecutivas, no 4º (quarto) e no 5º (quinto) anos, inclusive, contado da Data de Emissão dos CRI, sendo

a primeira amortização devida em 16 de novembro de 2027, e a última amortização na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, de acordo com a tabela abaixo (cada uma, uma "**Data de Amortização dos CRI 2ª Série**"):

Parcela	Datas de Amortização dos CRI 2ª Série	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série
1ª	16 de novembro de 2027	50,0000%
2ª	Data de Vencimento dos CRI 2ª Série	100,0000%

5.4.3. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures 3ª Série ou de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série será amortizado em 3 (três) parcelas consecutivas, no 5º (quinto), 6º (sexto) e no 7º (sétimo) anos, inclusive, contado da Data de Emissão dos CRI, sendo a primeira amortização devida em 16 de novembro de 2028, a segunda parcela devida em 16 de novembro de 2029, e a última amortização na Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, de acordo com a tabela abaixo (cada uma, uma "**Data de Amortização dos CRI 3ª Série**" e, em conjunto com a Data de Amortização dos CRI 1ª Série e a Data de Amortização dos CRI 2ª Série, a "**Data de Amortização dos CRI**").

Parcela	Datas de Amortização dos CRI 3ª Série	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série
1ª	16 de novembro de 2028	33,3333%
2ª	16 de novembro de 2029	50,0000%
3ª	Data de Vencimento dos CRI 3ª Série	100,0000%

5.4.4. O pagamento da parcela dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série a ser amortizada deverá ser calculada conforme fórmula abaixo:

$$A_{ai} = VNe \times T_{ai}$$

A_{ai} = Valor Nominal Unitário da i-ésima parcela de amortização dos CRI 1ª Série ou dos CRI 2ª Série, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou dos CRI 2ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8

(oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou dos CRI 2ª Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as Datas de Pagamento de Amortização dos CRI 1ª Série ou dos CRI 2ª Série indicadas acima.

5.4.5. O pagamento da parcela dos CRI 3ª Série a ser amortizada deverá ser calculada conforme fórmula abaixo:

$$\mathbf{Aai = VNa \times Tai}$$

Aai = Valor Nominal Unitário Atualizado da i-ésima parcela de amortização dos CRI 3ª Série, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as Datas de Pagamento de Amortização dos CRI 3ª Série indicadas acima.

6. RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TOTAL TRIBUTOS E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL

6.1. Resgate Antecipado Obrigatório Total

6.1.1. Sujeito ao atendimento das condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de **(i)** 15 de novembro de 2025 (inclusive), em relação às Debêntures 1ª Série e às Debêntures 2ª Série; e **(ii)** 15 de novembro de 2026 (inclusive) em relação às Debêntures 3ª Série, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures das Debêntures 1ª Série, das Debêntures 2ª Série e/ou das Debêntures 3ª Série ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**").

6.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor devido pela Emissora será equivalente a:

(i) para as Debêntures 1ª Série: **(a)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures

1ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures 1ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e demais encargos aplicáveis devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série, conforme o caso (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série**”), acrescido de **(b)** prêmio ao ano, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures 1ª Série, aplicável sobre o resultado do item (a) acima, variável de acordo com a data da realização do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures 1ª Série, calculado conforme fórmula abaixo:

$$P = VRe \times [(1+i)^{(d/252)} - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures 1ª Série, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série a serem resgatadas, acrescido da Remuneração das Debêntures 1ª Série, calculado, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures 1ª Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive);

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures 1ª Série (inclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série (exclusive); e

i = 0,5500% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano.

(ii) para as Debêntures 2ª Série o maior valor entre:

(a) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, acrescido: **(1)** da Remuneração das Debêntures 2ª Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e **(2)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(b) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures 2ª Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252

(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet², correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures 2ª Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 2ª Série**”):

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures 2ª Série;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures 2ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 2ª Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures 2ª Série, sendo n um número inteiro;

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

$$FVP_k = [(1 + Taxa DI)]^{\frac{nk}{252}}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em

²https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures 2ª Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

(iii) para as Debêntures 3ª Série: o maior valor entre:

(a) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série acrescido da Remuneração das Debêntures 3ª Série e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e de eventuais Encargos Moratórios; ou

(b) o valor equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série e das parcelas de Remuneração das Debêntures 3ª Série trazido a valor presente, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno da NTN-B com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures 3ª Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate, calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido, ainda, de quaisquer obrigações pecuniárias, eventuais Encargos Moratórios e outros acréscimos referentes às Debêntures 3ª Série ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 3ª Série**" e, em conjunto com o Valor Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série e o Valor Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 2ª Série, individual e indistintamente, "**Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**"):

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right)$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures 3ª Série;

C = conforme definido e calculado na Cláusula 4.12.2 acima;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;

VNE_k = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures

3ª Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série, e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série;

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

$$FVPk = \left\{ \left[(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures 3ª Série.

Nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

6.1.3. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures e/ou da Remuneração das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

6.1.4. A Devedora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, comunicar à Securitizadora a respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

6.1.5. A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, observados os procedimentos adotados pelo escriturador das Debêntures.

6.1.6. No Dia Útil seguinte ao recebimento do comunicado prévio de que trata a Cláusula 6.1.4 acima, a Emissora deverá publicar um comunicado nos termos da Cláusula 16.1 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 nos

informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, bem como informar, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador, acerca do resgate antecipado dos CRI a ser realizado em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ("**Resgate Antecipado Obrigatório Total**").

6.1.7. Em tal hipótese, o Resgate Antecipado Obrigatório Total será realizado pela Emissora mediante o pagamento aos Titulares de CRI, à título de resgate dos CRI, do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

6.2. Resgate Antecipado Obrigatório Total Tributos

6.2.1. 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 séries, em conjunto, com o conseqüente cancelamento de tais Debêntures ("**Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures**").

6.2.2. 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 ou o saldo do Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, e o Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures 3ª Série, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures 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 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, e sem qualquer prêmio ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures**").

6.2.3. 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 Remuneração das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

6.2.4. 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.

6.2.5. A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, observados os procedimentos adotados pelo escriturador das Debêntures.

6.2.6. No Dia Útil seguinte ao recebimento do comunicado prévio de que trata a Cláusula 6.2.4 acima, a Emissora deverá publicar um comunicado nos termos da Cláusula 16.1 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, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador, acerca do resgate antecipado dos CRI a ser realizado em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures ("**Resgate Antecipado Obrigatório Total Tributos**").

6.2.7. Em tal hipótese, o Resgate Antecipado Obrigatório Total Tributos será realizado pela Emissora mediante o pagamento aos Titulares de CRI, à título de resgate dos CRI, do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures.

6.3. Oferta de Resgate Antecipado Total

6.3.1. A qualquer momento a partir da Data de Emissão 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, endereçada à totalidade dos titulares das Debêntures, 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 Total das Debêntures**") observado que, caso a Oferta de Resgate Antecipado Total seja realizada pela Devedora, a Emissora deverá necessariamente realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI nos mesmos termos e condições e que todos os eventuais custos e despesas necessários para a efetiva realização da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures pela Devedora e, conseqüentemente, da oferta de resgate antecipado total dos CRI pela Emissora ("**Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI**"), conforme aplicáveis, serão arcados diretamente, e de forma antecipada, pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização.

6.3.2. A Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures deverá ser precedida de envio

à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, de aviso ao debenturista 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 Total das Debêntures (“**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total 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.

6.3.3. Caso a Emissora receba o Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures de que trata a Cláusula 6.3.2 acima, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora, e com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento do referido Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures, publicar comunicado, às expensas da Devedora, por meio de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://truesecuritizadora.com.br/>), e encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI por correio eletrônico com base nos informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador (“**Edital de Resgate Antecipado dos CRI**”), informando a respeito da realização da Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador.

6.3.4. O Edital de Resgate Antecipado dos CRI deverá **(i)** conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Total 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 manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, prazo esse será de 20 (vinte) dias a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Edital de Resgate Antecipado dos CRI (“**Prazo de Adesão**”); **(iii)** o procedimento para tal manifestação; e **(iv)** demais informações relevantes aos Titulares dos CRI. Após o encerramento do Prazo de Adesão, a Emissora comunicará à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI.

6.3.5. Os Titulares dos CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI deverão manifestar a sua adesão à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI diretamente à Emissora e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mediante envio de e-mail para operacoes@truesecuritizadora.com.br, para middle@truesecuritizadora.com.br e para af.controles@oliveiratrust.com.br, conforme modelo de resposta constante no **Anexo VII** deste Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo respectivo Titular dos CRI, 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 (e.g. extrato de posição de

custódia); e **(iii)** contato do custodiante. Cada Titular dos CRI poderá aderir à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI para apenas os CRI de sua titularidade, devendo indicar na respectiva resposta à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto de resgate.

6.3.6. Findo o Prazo de Adesão, a Emissora consolidará as manifestações recebidas e comunicará ao Agente Fiduciário dos CRI e à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados após o término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI e com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva data do resgate antecipado dos CRI: **(i)** a quantidade dos CRI que aderiu à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI; **(ii)** a quantidade dos CRI que não aderiu à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI; **(iii)** a quantidade dos CRI que não se manifestou acerca da Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, incluindo aqueles que se manifestaram após o Prazo de Adesão; e **(iv)** o valor necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI.

6.3.7. Caso a Devedora tenha confirmado a intenção de promover o resgate antecipado no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, o valor a ser pago à Emissora será proporcional aos CRI que aderirem a Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI e equivalente ao Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures 3ª Série, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e dos respectivos Encargos Moratórios, 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 ("**Preço de Oferta de Resgate**").

6.3.8. O valor a ser pago em relação a cada um dos CRI que forem considerados como tendo aderido à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI corresponderá ao Preço da Oferta de Resgate.

6.3.9. A Devedora realizará o resgate antecipado das Debêntures em questão e, por sua vez, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI que houverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado Total 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, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia, exceto pelo previsto na Cláusula 6.3.5 acima.

6.3.10. A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da realização do resgate antecipado das Debêntures, o montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI.

6.3.11. 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 Total dos CRI.

6.3.12. Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI EM DECORRÊNCIA DO VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES

7.1. 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, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo 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, conforme aplicável, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ciência da ocorrência das seguintes hipóteses ("**Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures**"):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária decorrente das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures ou dos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo vencimento;
- (ii) transferência, promessa de transferência, cessão ou promessa de cessão, pela Devedora a terceiros, de qualquer direito ou obrigação da Devedora, conforme o caso, previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (iii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iv) **(a)** decretação de falência da Devedora e/ou suas respectivas sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ("**Controladas**") que represente, individualmente, montante igual ou superior a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da

Devedora, apurado com base nas últimas demonstrações financeiras divulgadas pela Emissora ("**Controladas Relevantes**"); **(b)** pedido de autofalência pela Devedora e/ou suas Controladas Relevantes; **(c)** pedido de falência da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** pedido de conciliações e mediações, conforme descritas no §1º do artigo 20-B da Lei 11.101; **(f)** ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do §12º do artigo 6º da Lei 11.101; ou **(g)** qualquer processo com objetivo similar em outra jurisdição;

- (v) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, exceto no caso de extinção de Controlada Relevante em decorrência de qualquer forma de reorganização societária envolvendo exclusivamente sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora realizada nos termos do item "xii" abaixo;
- (vi) transformação do tipo societário da Devedora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) pagamento de dividendos em montante superior ao mínimo obrigatório previsto estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão das Debêntures, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de remessa de recursos aos acionistas, caso haja qualquer inadimplemento pecuniário das Debêntures pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (viii) protestos de títulos contra a Devedora e/ou de suas controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que **(i)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido tomada medida judicial adequada para a anulação ou sustação de seus efeitos; **(ii)** o protesto foi suspenso ou cancelado; ou **(iii)** o valor do(s) título(s) protestado(s) foi garantido em juízo;
- (ix) vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigações de natureza financeira da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);

- (x) inadimplemento, pela Devedora e/ou de suas controladas, de qualquer decisão ou sentença judicial exigível (isto é, sem que seus efeitos tenham sido suspensos no prazo legal ou de qualquer decisão ou sentença arbitral não sujeita a recurso contra a Devedora e/ou de suas controladas cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se a Devedora e/ou suas controladas, conforme o caso, apresente garantia em juízo do valor arbitrado na respectiva decisão ou sentença;
- (xi) questionamento judicial, pela Devedora e/ou pelas suas Controladas, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora ("**Controladora**") e/ou por qualquer coligada da Devedora da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Termo de Securitização;
- (xii) cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, exceto:
 - a) previamente autorizado pela Emissora, conforme orientação dos Titulares de CRI em Circulação em Assembleia Especial de Investidores realizada nos termos previstos neste Termo de Securitização;
 - b) exclusivamente nos casos das Controladas Relevantes, se realizada exclusivamente com sociedades dentro do grupo econômico da Devedora e desde que a Devedora continue a deter o controle final direto ou indireto (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações);
 - c) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Devedora, se: **(1)** for assegurado ao Titular dos CRI que o desejar, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate dos CRI de que for titular, mediante o pagamento equivalente ao Valor Nominal Unitário, no caso dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, conforme o caso, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso dos CRI 3ª Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e dos respectivos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate, ou **(2)** no caso de cisão da Devedora, desde que a parcela cindida seja destinada à constituição de uma nova sociedade ou seja incorporada por

uma sociedade existente ("**Sociedade**"), em ambos os casos, **(2.1)** que seja controlada direta ou indiretamente pela Devedora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), e **(2.2)** obrigatoriamente a referida Sociedade se torne fiadora na Emissão ("**Fiança**"); ou

d) em cumprimento de determinações de órgãos reguladores e/ou obrigações contraídas perante referidos órgãos, incluindo, sem limitação, o Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("**CADE**") e desde que, em caso de Controladas Relevantes, a Devedora continue a deter o controle final direto ou indireto (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações).

7.2. 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 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência da respectiva hipótese, Assembleia Especial de Investidores de acordo com os termos descritos neste Termo de Securitização, para deliberar sobre a eventual não decretação do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, de resgate antecipado dos CRI (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) alteração do objeto social previsto no estatuto social da Devedora que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas, exceto se previamente autorizado pela Emissora, conforme orientação dos Titulares de CRI em Circulação em Assembleia Especial de Investidores realizada, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (ii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente das Debêntures, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do recebimento de notificação enviada pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, neste sentido, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico, se houver;
- (iii) comprovação de que qualquer declaração prestada pela Devedora na Escritura de Emissão de Emissão ou nos Documentos da Operação de que seja parte, eram falsas ou incorretas (neste último caso, exclusivamente, em qualquer aspecto relevante), na data em que foram prestadas;

- (iv) caso a Devedora, durante o prazo de vigência das Debêntures, deixe de ser uma sociedade com registro de companhia aberta pela CVM;
- (v) redução do capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se **(a)** para absorção de prejuízos; ou **(b)** se realizada no contexto de uma reorganização societária autorizada, conforme descrita na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vi) alienação de ativos ou de participações societárias, direta ou indireta, pela Devedora e/ou suas controladas, dentro do mesmo exercício social, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 15% (quinze por cento) da receita líquida dos últimos 12 (doze) meses da Devedora contados da alienação, apurado com base **(i)** nas suas últimas demonstrações financeiras consolidadas divulgadas ou **(ii)** nas suas últimas 04 (quatro) informações financeiras trimestrais – ITR divulgadas, em conjunto, exceto se realizada **(a)** exclusivamente entre as sociedades dentro do grupo econômico da Devedora; **(b)** em cumprimento de determinações de órgãos reguladores e/ou obrigações contraídas perante referidos órgãos; ou **(c)** em decorrência de substituição de ativos para fins de manutenção e/ou reparação destes; ou **(d)** em decorrência de operações já divulgadas em mercado, por meio de fato relevante ou comunicado ao mercado, até a data de celebração da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora e/ou suas controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), exceto se, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, o sequestro ou a penhora foi contestado;
- (viii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora e/ou suas controladas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus respectivos ativos em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);
- (ix) não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, necessárias para o regular exercício das atividades da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, exceto no que se referir às licenças e/ou às aprovações **(a)** em processo de renovação tempestiva; **(b)** que estejam sendo discutidas pela Devedora e/ou

suas Controladas Relevantes, conforme o caso, nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo; ou **(c)** cuja não obtenção ou manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

- (x) aplicação dos recursos líquidos oriundos da Emissão em destinação diversa da descrita na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xi) inadimplemento, observados os prazos de cura estabelecidos nos respectivos contratos ou, em caso de ausência dos referidos prazos de cura, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, de qualquer dívida e/ou obrigações de natureza financeira da Devedora e/ou suas controladas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);
- (xii) instauração, contra a Devedora, de processo judicial ou administrativo ou, ainda, condenação (na esfera judicial ou administrativa) relacionada a atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, ou proveito criminoso da prostituição; e
- (xiii) descumprimento, por 2 (dois) trimestres consecutivos ou por 3 (três) trimestres alternados a cada 48 (quarenta e oito) meses ou 4 (quatro) trimestres alternados durante a vigência desta Emissão, do seguinte índice financeiro, o qual será apurado trimestralmente, com base nas informações trimestrais (ITR) consolidadas da Devedora, calculado pela Devedora e verificado pela Emissora, considerando o período de apuração referente aos 12 (doze) meses imediatamente anteriores, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais (ITR) consolidadas da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023: razão entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado menor ou igual a 3,50x, sendo certo que em caso de outra dívida emitida pela Devedora conter índice financeiro menor que o estipulado na Escritura de Emissão de Debêntures, seja com relação ao patamar, seja em relação à periodicidade de medição, deverá ser considerado o índice financeiro mais restritivo (“**Índice Financeiro**”):

Sendo:

“**Dívida Líquida**” o significa o saldo devedor de principal e juros de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo, incluindo operações de mercado de capitais, menos o saldo de caixa e aplicações financeiras cujo resgate possa ser realizado em prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis sem penalidade, acrescido das dívidas e obrigações referente às aquisições;

“**EBITDA Recorrente**” significa o resultado relativo aos 12 (doze) meses anteriores à data de apuração, antes do imposto de renda e contribuição social, da depreciação e amortização, do resultado financeiro e do Resultado de Itens Não Recorrentes (conforme abaixo definido), adicionada a receita financeira operacional. Em caso de aquisição, pela Devedora, de participação societária em outras sociedades, o cálculo do EBITDA da Devedora deverá considerar o EBITDA dos últimos 12 (doze) meses da sociedade adquirida, consolidado com o da Devedora;

“**Resultado de Itens Não Recorrentes**”: **(i)** venda de ativos; **(ii)** provisões / reversões de contingências sem efeito caixa no curto prazo; **(iii)** *impairment*; e **(iv)** ganhos por valor justo/atualização de ativos (sem efeito caixa) e despesas pontuais de reestruturação, projetos de expansão e despesas com prospecção de novos ativos.

7.3. Ocorrendo qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático previstas na Cláusula 7.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Emissora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial de Investidores (observado o disposto na Cláusula 13 abaixo e conforme disposto neste Termo de Securitização) para que seja deliberada a orientação a ser tomada pelo Emissora em relação à eventual decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures (e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI). 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 13 abaixo, a Emissora, na qualidade de debenturista, 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 debenturista, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

7.4. Na Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 7.2 acima, a Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, poderão decidir por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável.

7.5. Em caso do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a

Devedora obrigou-se a realizar o pagamento da totalidade das Debêntures, pelo Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures 1ª Série e Debêntures 2ª Série, conforme o caso, e pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures 3ª Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios 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 de que seja parte, conforme aplicável, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que ocorrer o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Devedora no prazo acima previsto, podendo o Emissora 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 das Debêntures.

7.6. Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI pelo valor recebido nos termos da Cláusula 7.5 acima ("**Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures**").

7.7. Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, a Emissora deverá enviar notificação em até 1 (um) Dia Útil à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que caso a Emissora não o faça, o Agente Fiduciário dos CRI poderá enviar notificação à Devedora, mediante autorização dos Titulares dos CRI.

7.8. Para fins da Cláusula 7.1(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.

7.9. A B3 deverá ser comunicada imediatamente sobre o vencimento antecipado das Debêntures.

8. PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO

8.1. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão (isto é, sem considerar os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional, os quais, se emitidos, serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação), com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e 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 ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo indicado abaixo. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo.

8.1.1. A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com os Coordenadores, “**Instituições Participantes da Oferta**”), nos termos do Contrato de Distribuição (“**Termo de Adesão**”).

8.1.2. O Plano de Distribuição deve assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes de venda dos Coordenadores recebam previamente exemplar dos Documentos da Oferta, conforme aplicável.

8.1.3. A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

8.2. Nos termos do artigo 59 Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após: **(i)** a obtenção do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do anúncio de início da Oferta 160 (“**Anúncio de Início**”), nos termos do artigo 13 da Resolução CVM, nos Meios de Divulgação conforme abaixo definido); e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido) aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

8.3. Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores da Oferta; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores da Oferta, da Emissora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160 (“**Meios de Divulgação**”).

8.4. Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores.

8.5. Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“**Aviso ao Mercado**”), nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação (“**Oferta a Mercado**”).

8.5.1. Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) (“**Apresentações para Potenciais Investidores**”), conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com a Devedora.

8.5.2. Os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

8.6. *Coleta de Intenções de Investimento.* Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido abaixo), previsto no Prospecto, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: **(i)** a taxa final da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da remuneração das Debêntures; **(ii)** o número de séries de CRI, e, conseqüentemente, o número de séries de Debêntures, que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; **(iii)** o volume final da Emissão dos CRI e, conseqüentemente, o volume final da emissão das Debêntures; e **(iv)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da Emissão e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes (“**Procedimento de Bookbuilding**”).

8.6.1. A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

8.6.2. No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

- (i)** o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo), poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto (“**Período de Reserva**”), sendo certo que **(a)** o recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na lâmina da Oferta (“**Lâmina**”) e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e **(b)** o prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;
- (ii)** na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: **(a)** uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada Série, desde que não seja superior à

Taxa Teto da referida Série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta; **(b)** a quantidade de CRI da(s) Série(s) que deseja subscrever; e **(c)** sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;

- (iii)** findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;
- (iv)** os Investidores também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;
- (v)** no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas na forma do inciso (iv) acima;
- (vi)** para a apuração das taxas finais da Remuneração dos CRI, serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa Teto da respectiva Série), até que seja atingido, no mínimo, o Valor Total da Emissão inicialmente ofertado;
- (vii)** as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final;
- (viii)** caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração de determinada série seja inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, referida intenção de investimento será cancelada pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e
- (ix)** os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais da Remuneração consistirão: **(a)** no estabelecimento de Taxa-Teto para cada série, a qual será divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; **(b)** no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada série, desde que não seja superior à Taxa-Teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e **(c)** para apuração da taxa final será observado o procedimento descrito acima.

8.6.3. Para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, da Resolução

CVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas serão levadas em consideração no procedimento de determinação da taxa final da Remuneração dos CRI, uma vez que o público-alvo é composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

8.6.4. Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de Debêntures, observados os procedimentos descritos em cada instrumento, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Devedora ou de realização de assembleia especial dos Titulares de CRI.

8.6.5. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a definição por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

8.7. *Intenções de Investimento.* A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "**Prospecto**") que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, a serem previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

8.7.1. A intenção de investimento deverá: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como "Pessoa Vinculada"; **(iii)** incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar do Prospecto e da Lâmina; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

8.7.2. Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

8.7.3. As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores deverão ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

8.7.4. Os Coordenadores recomendarão aos Investidores que **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes no Prospecto e na Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre

os riscos aos quais a Oferta está exposta; e **(ii)** entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

8.7.5. Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como investidor qualificado nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

8.7.6. Cada Coordenador disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto neste Termo de Securitização, em especial a Cláusula 8.7.1 acima e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

8.7.7. Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: **(i)** a quantidade de CRI da(s) respectiva(s) série(s) alocada ao Investidor; **(ii)** a Primeira Data de Integralização; e **(iii)** a taxa final da Remuneração dos CRI da(s) respectiva(s) série(s) definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

8.7.8. Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização dos CRI, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

8.8. Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo).

8.8.1. São consideradas "**Pessoas Vinculadas**" os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; **(c)** demais profissionais que

mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "a" a "d" acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

8.8.2. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI Adicionais), não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

8.8.3. Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 8.8.2 acima, não se aplica: **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** 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 observada; e **(iii)** aos casos em que, considerando o cancelamento previsto na Cláusula 8.8.2 acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional). Nesta última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém 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.

8.8.4. Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertadas (sem considerar os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

8.8.5. Os Coordenadores alertarão nos Prospectos que 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 da Remuneração dos CRI e que, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

8.9. A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

8.10. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e **(c)** os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("**Critérios de Restituição**"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

8.10.1. Caso **(i)** seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou **(ii)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento **(a)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou **(b)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

8.10.2. Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resilido, todas as intenções de investimento serão canceladas e os Coordenadores comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado.

Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

8.11. Critério de Colocação. Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o valor total da Emissão, após o exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidas as intenções de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido a intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição.

8.11.1. O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

8.12. Formador de Mercado. Nos termos do artigo 22, inciso XIII do Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora a contratar a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão.

8.13. Prazo Máximo de Distribuição. 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, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

8.14. Encerramento da Oferta. Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, incluindo os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional, conforme aplicável, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

8.15. Não foi nem será constituído **(i)** fundo de amortização para a presente Emissão e/ou **(ii)** fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

9. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

9.1. Fatos e Atos 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 Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://truesecuritizadora.com.br/>) (“Avisos aos Titulares dos CRI”), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, a Lei 14.430 e o estabelecido no §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 ou, ainda, a demais legislações em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário dos CRI da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência.

9.2. As informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

9.3. 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.

9.3.1. 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.

9.4. Dever de Diligência: a Emissora deve adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possui:

- (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.

9.5. 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.

9.6. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: 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 ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

9.6.1. 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.

9.6.2. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, e atos societários necessários, organograma do grupo societário da Emissora nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o disposto na Cláusula 9.6.3 abaixo, 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.

9.6.3. 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, nos termos do Anexo III, artigo 11, §2º, do Código ANBIMA.

9.6.4. 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.

9.7. A Emissora, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo 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) 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.

9.8. 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.

9.9. *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-los 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.

9.9.1. Os exercícios sociais do Patrimônio Separado encerrar-se-ão em 31 de dezembro 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.

9.10. *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;
 - 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, desde que seja de responsabilidade única e exclusiva da Emissora;
- (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.

9.11. Obrigações Finais: sem prejuízo do disposto em regulamentação específica, são obrigações da Emissora, nos termos do artigo 89 da Resolução CVM 160:

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações dos CRI, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
- (iv) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

- (v) observar as disposições da regulamentação específica da CVM no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar a ocorrência de fato relevante conforme definido na regulamentação específica da CVM;
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM; e
- (viii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no item "iv" desta Cláusula.

10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Na forma da Lei 9.514 e dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do **Anexo VIII** deste Termo de Securitização.

10.2. Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separado e segregado 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.

10.2.1. 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 Regime Fiduciário, nos termos da Lei 9.514 e dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430.

10.3. Na forma da Lei 9.514 e dos artigos 25 e seguintes 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.

10.4. A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais acessórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Securitizadora na

qualidade de titular dos Créditos Imobiliários.

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

- (i) a custódia dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo dos Créditos Imobiliários; **(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.

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

10.6. 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.

10.7. 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 de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 13 abaixo, a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

10.7.1. Na hipótese prevista na Cláusula 10.7 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regimes Fiduciário, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

10.7.2. Na hipótese prevista na Cláusula 10.7 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.

10.8. 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.

10.8.1. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 10.8 acima, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos aos Regimes Fiduciários dos CRI.

11. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

11.1. 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.

11.2. 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 VII** 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 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;

- (vii) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário dos CRI, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (viii) 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;
- (ix) 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;
- (x) 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
- (xi) a pessoa que o representa na assinatura deste Termo de Securitização tem poderes bastantes para tanto.

11.3. 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 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, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- (xii) comparecer à Assembleia Especial 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 dos Créditos Imobiliários, 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 os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos à terceiros, nos termos da Resolução CVM 17;
- (xix) (xix) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- (xx) disponibilizar o preço unitário dos CRI, 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) realizar a verificação da Destinação dos Recursos conforme descrita neste Termo de Securitização.

11.4. 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.

11.5. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar a destinação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, nos Empreendimentos Lastro até a liquidação dos CRI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no presente Termo de Securitização.

11.6. 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 para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

11.7. 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.

11.8. Se a convocação da referida Assembleia Especial não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 11.6 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.9. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial, 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 9.514 e no artigo 29 da Lei 14.430.

11.10. O novo 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.

11.11. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

11.12. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na B3.

11.13. 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.

11.14. O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial 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.

11.15. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, segue no **Anexo IV** ao presente Termo de Emissão a descrição das emissões de títulos ou valores mobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente nesta data.

12. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. 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, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação, do Patrimônio Separado (“**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; e/ou
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

12.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos listados nas Cláusulas 12.1 e 12.5, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRA, com antecedência de 20 (vinte)

dias contados da data de sua realização para fins de 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 instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRA em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

12.3. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos Titulares de CRA presentes, em primeira e segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da companhia Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRA representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.4. A Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRA mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRA nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRA de que trata esta Cláusula não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRA de que trata esta Cláusula seja instalada e os Titulares de CRA não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.5. Além das hipóteses descritas na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado, de acordo com o procedimento estabelecido na Cláusula 12.2, exceto se disposto de forma distinta, também poderá ocorrer nas seguintes situações, as quais não gerarão assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) 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;
- (ii) 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;
- (iii) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;
- (iv) descumprimento por parte da Emissora 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;

- (v) desvio da finalidade do Patrimônio Separado dos CRI; ou
- (vi) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental.

12.6. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, conforme prevista no subitem (iii) da Cláusula 12.5 deste Termo de Securitização não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo à Securitizadora ou, caso a Securitizadora não o faça, ao Agente Fiduciário, em até 15 (quinze) dias a contar da sua ciência, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, 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 Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou **(b)** em segunda convocação, com qualquer número de Titulares de CRI, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

12.7. Na Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 12.6 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. 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 CRA nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial acima seja instalada e os Titulares de CRA não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.8. Caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos do Patrimônio Separado à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos do Patrimônio Separado na proporção de CRI detidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRA na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRA, na proporção de CRA detidos.

12.9. Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário, de forma transitória, ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores, **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos do Patrimônio Separado; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRA detidos, observado o

disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os recebíveis oriundos dos Créditos Imobiliários aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.

12.10. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados nas Cláusulas 12.1 e 12.5 deste Termo de Securitização.

13. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

13.1. 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 nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário e suas respectivas datas de amortização; **(2)** Remuneração dos CRI, Atualização Monetária, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI; **(3)** Data de Vencimento dos CRI; e **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das séries, então a Assembleia Especial de Titulares dos CRI 1ª Série, Assembleia Especial de Titulares dos CRI 2ª Serie ou Assembleia Especial de Titulares dos CRI 3ª Série 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)** inserção de novos Empreendimentos Destinação e/ou de novos Contratos de Locação nos termos deste Termo de Securitização, **(b)** 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 prévio, definitivo ou temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação às Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures; **(b)** hipóteses de resgate antecipado dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; **(c)** quaisquer disposições relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado **(d)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial, conforme previstos nesta Cláusula; **(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; **(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 das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

13.2. A Assembleia Especial conjunta ou de cada uma das séries de CRI poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;
- (ii) pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (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.

13.3. A convocação deverá ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial assim convocada deliberar em contrário.

13.4. 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.

13.4.1. A Assembleia Especial mencionada na Cláusula 13.4 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 13.6 abaixo.

13.4.2. Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Especial, 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, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

13.4.3. 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. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

13.5. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 9.514, na Lei 14.430, Resolução CVM 60, Resolução CVM 81, no que couber, 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.

13.6. A convocação da Assembleia Especial deve ser encaminhada pela Emissora aos Titulares dos CRI e/ou por meio comunicação aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cuja as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, e disponibilizada no sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página na seguinte página que contém as informações do Patrimônio Separado: <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes>. A referida convocação deverá ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência, no mínimo, para segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja efetuada conjuntamente com a primeira convocação.

13.7. A convocação referida na Cláusula 13.6 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial 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; 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.

13.8. A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer quórum, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 13.1 acima e sem prejuízo do disposto no artigo 29, §3º, da Lei 14.430.

13.8.1. A presença da totalidade dos Titulares dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial.

13.9. A Assembleia Especial 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.

13.9.1. 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.

13.9.2. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial.

13.10. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial à distância, por meio de sistema eletrônico, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, 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, 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 será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

13.11. Caso as deliberações da Assembleia Especial 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.

13.12. Cada CRI, nas Assembleias Especiais em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais, 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.

13.13. Não podem votar na Assembleia Especial:

- (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 e a Emissora, 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.

13.13.1. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 13.13 acima quando:

- (i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 13.13 cima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

13.14. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.15 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

13.16. Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, 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, que deverão ser tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, 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;
 - b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI 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.

13.16.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujos relatórios de auditoria não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

13.17. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) qualquer representante da Emissora;
- (ii) ao representante do Agente Fiduciário;
- (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes; ou
- (iv) à pessoa designada pela CVM.

13.18. 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, desde que conte com a concordância da Emissora.

13.18. As deliberações em Assembleias Especiais, realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares dos CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, desde que representem no mínimo, 30% (trinta por cento) por cento dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em segunda convocação, nos termos previstos neste Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os demais quóruns previstos no presente Termo de Securitização, bem como os quóruns abaixo indicados:

- (i) a renúncia de direitos ou perdão prévio, definitivo ou temporário (*waiver*) 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) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares dos CRI, desde que representem no mínimo, 30% (trinta por cento) por cento dos CRI em Circulação, 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 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; **(e)** de cláusulas relacionadas ao resgate antecipado obrigatório dos CRI; **(f)** dos quóruns previstos neste Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou **(g)** das características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira ou segunda convocação, nos termos previstos neste Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão.

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

14. DESPESAS DA EMISSÃO

14.1. *Despesas da Devedora*: sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, as seguintes despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas, exclusivamente, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, desde que comprovadas (em conjunto, "**Despesas**") e, as Despesas listadas no **Anexo VIII** serão retidos do valor de integralização dos CRI:

- (i) todos os emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos aos CRI;
- (ii) a remuneração, nos seguintes termos:
 - a) da **True One Participações S.A.**, descrita no CNPJ nº 29.267.914/0001-03 ("**True One**") pela emissão dos CRI, no valor único de R\$10.000,00 (dez mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;
 - b) da Securitizadora pela administração do patrimônio separado, no valor mensal de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas

datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Securitizadora administrará ordinariamente o patrimônio separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da Amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Securitizadora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários;

c) as despesas referidas nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da 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) será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: **(i)** parcela única de implantação no valor de R\$10.000,00 (dez 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\$10.000,00 (dez 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;

b) os valores devidos acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (b) acima serão reajustados anualmente pela variação

acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;

c) as parcelas citadas neste item 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; e

d) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(iv) remuneração a ser paga ao Agente Fiduciário dos CRI:

a) pela prestação de serviços de Agente Fiduciário dos CRI serão devidas **(I)** parcelas anuais de R\$14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário, **(II)** à título de implantação, será devida parcela única de R\$25.500,00 (vinte e cinco mil e quinhentos reais) devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização ou em até 30 dias da assinatura do Termo de Securitização, e **(III)** parcelas semestrais no valor de R\$1.200,00 (mil e duzentos mil reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Emissora, 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;

b) em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão dos CRI, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão dos CRI, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, 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 **(a)** análise de edital; **(b)** participação em *calls* ou reuniões; **(c)** conferência de quórum de forma prévia à assembleia; **(d)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(e)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "*relatório de horas*" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

c) a primeira parcela de honorários do Agente Fiduciário dos CRI será devida pela Emissora e/ou Devedora ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final 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*;

d) as parcelas citadas nas alíneas (a) e (b) acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;

e) os valores devidos no âmbito das alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

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

g) caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos nos Documentos da Operação, conforme aplicável, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a

destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora continuará responsável pelo pagamento ao Agente Fiduciário dos CRI da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;

h) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, e posteriormente reembolsadas pela Devedora, emitidas diretamente em nome do Emissora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, 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 ao(s) titular(es) do(s) CRI; e

i) (i) O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora ou pela Devedora conforme o caso no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou pela Devedora conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora ou pela Devedora conforme o caso, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que

estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento; e

j) Despesas. A Devedora ou a Emissora, conforme o caso, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações.

- (v) remuneração do escriturador dos CRI e banco liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$500,00 (quinhentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes;
- (vi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do patrimônio separado, no valor inicial de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais)

por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R\$ 210,00 (duzentos e dez reais) por ano, 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 5º (quinto) 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 dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

- (vii) 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;
- (viii) a taxa ANBIMA, conforme tabela ANBIMA, a serem pagos pela Emissora diretamente na Conta do Patrimônio Separado;
- (ix) 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;
- (x) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- (xi) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado e custos relacionados à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
- (xii) 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, conforme aplicável, e os custos relacionados à Assembleia de Titulares dos CRI, 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 dos CRI;

- (xiii) 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 referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
- (xiv) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (xv) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Especial de Investidores;
- (xvi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xvii) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI 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 dos CRI, 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;
- (xviii) 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 os patrimônios separados dos CRI ou, ainda, realização do patrimônio separado dos CRI;
- (xix) 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;

- (xx) 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 de Debêntures, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xxi) 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 dos CRI, 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
- (xxii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou aos patrimônios separados dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização.

14.1.1. As Despesas serão pagas pela Devedora em até 5 (cinco) dias Úteis contados da notificação encaminhada pela Emissora neste sentido. 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 14.1.3 abaixo, ou somente se a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 14.1.3 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.

14.1.2. 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, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

14.1.3. 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.

14.1.4. 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 de Titulares dos CRI ("**Despesas Extraordinárias**").

14.1.5. 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.

14.1.6. 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 este Termo de Securitização.

14.1.7. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial, 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 da

Emissora, 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.

14.1.8. 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, conforme aplicável, e/ou na realização de Assembleias Especiais 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\$500,00 (quinhentos 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 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.

14.1.9. 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.

14.1.10. Quaisquer transferências de recursos da Securitizadora à Devedora, determinada na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou neste Termo de Securitização, serão realizadas pela Securitizadora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Devedora, conforme o caso, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.

14.2. 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.

14.2.1. 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.

14.3. *Despesas Adiantadas pelos Titulares dos CRI.* Exclusivamente na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado e observado, ainda, o disposto na Cláusula 14.4 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 serem insuficientes para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1 (iv) e a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias.

14.4. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado sejam insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.1 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.

14.5. Fundo de Despesas

14.5.1. Em garantia do pagamento das Despesas descritas acima, a Devedora se obriga a constituir e manter o Fundo de Despesas em montante inicial equivalente a R\$ [●] ([●]), em favor da Emissora, o qual poderá ser utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI. A Devedora autorizou a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado o montante acima mencionado para a constituição do Fundo de Despesas referente aos CRI ("**Fundo de Despesas**").

14.5.2. O Fundo de Despesas deverá, a qualquer tempo, ser equivalente a, pelo menos o Montante Mínimo do Fundo de Despesas. O Montante Mínimo do Fundo de Despesas será verificado mensalmente pela Emissora até a Data de Pagamento das Debêntures de cada mês ("**Data de Verificação do Fundo de Despesas**"). Caso o Fundo de Despesas atinja o Montante Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora terá 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação (por meio físico ou eletrônico) da Securitizadora à Devedora neste sentido, acompanhada com os respectivos comprovantes dos gastos até então incorridos com o valor do Fundo de Despesas, para transferir recursos próprios à Conta do Patrimônio Separado de forma que o Montante Mínimo do Fundo de Despesas seja novamente atendido, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 9.2 (xiii) acima.

14.5.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em **(i)** certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; **(ii)** cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco; **(iii)** fundos soberanos; e/ou **(iv)** títulos do Tesouro Selic ("Investimentos Permitidos"), sendo certo que a Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

14.5.4. A Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de disponibilização do termo de quitação dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Devedora.

15. 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.

15.1. Imposto de Renda

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033/04, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: 20%; (iii) de 361 a 720 dias: 17,5%; e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. O prazo é contado da data do investimento, até a data de resgate.

Não obstante, não há uniformidade de interpretação quanto à forma de incidência de IRRF sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não-financeira na alienação de CRI. Recomenda-se aos Titulares de CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema. Há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor.

Em regra, 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 à dedução do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R\$20.000,00 multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa da contribuição ao PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa da COFINS e do PIS (alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente), a incidência dessas contribuições aos rendimentos de CRI depende da atividade e objeto social da pessoa

jurídica. Em regra, esses rendimentos constituem receita financeira não sujeita a essas contribuições, desde que os investimentos financeiros não representem a atividade principal da pessoa jurídica investidora. Recomenda-se aos investidores analisar o tema junto aos seus assessores tributários.

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, como regra geral, há dispensa de retenção do IRRF (art. 71, inc. I, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“IN RFB 1.585/2015”). Não obstante, esses rendimentos, em regra, serão tributados pelo IRPJ, às alíquotas descritas acima (à exceção dos fundos de investimento, cujas carteiras estão, em regra, isentas de imposto de renda – art. 28, §10, Lei 9.532/97). No caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65 e 4%, respectivamente.

A Lei nº 14.183, publicada em 15 de julho de 2021, alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (i) 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo; e (ii) 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie.

Vale ressaltar que, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória 1.115 (convertida na Lei 14.446/2022), que elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL de outras instituições financeiras para 16% e dos bancos para 21%. Atualmente, as alíquotas foram reestabelecidas para 15% (outras instituições financeiras) e 20% (bancos), nos termos da citada Lei nº 14.183/2021. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

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 art. 3º, inc. II, da Lei 11.033/04. De acordo com o artigo 55, parágrafo único, da IN RFB 1.585/ 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas físicas não se sujeitam PIS e da COFINS.

Pessoas jurídicas isentas e optantes pela inscrição no Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte (art. 76, II, Lei 8.981/95). A retenção

do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981/95.

Atualmente, tramitam na Câmara dos Deputados diversos projetos visando à alteração da legislação tributária. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimentos em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas em país ou jurisdição considerados como Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF"), conforme artigo 85, §4º, IN RFB 1.585/2015.

Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão, em regra, sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, como regra geral, são isentos de tributação. Investidores domiciliados em JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

São entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1º da IN RFB nº 1.037/2010. Vale notar que a Portaria 488/ 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima, para fins de classificação de uma JTF para determinados fins no caso de países, dependências e regimes que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela RFB. Há certa controvérsia acerca da possibilidade de tal redução também ser observada para fins da definição do regime tributário aplicado a investimentos de investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior nos mercados financeiro e de capitais ou se esta deve ser observada exclusivamente para fins de aplicação das regras de preços de transferência e sub-capitalização.

Não obstante, a Lei 14.596, de 14 de junho de 2023, (conversão da Medida Provisória 1.152, de 28 de dezembro de 2022), determina que são considerados "JTF" os países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) (independentemente do cumprimento de qualquer condição). Referida lei entrará em vigor em 2024 (exceto para os contribuintes que optarem pela antecipação dos efeitos da Lei para 2023).

15.2. IOF

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários – IOF. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações Financeiras que incidem nas operações de câmbio ("IOF/Câmbio") à alíquota zero, tanto no ingresso dos recursos na República Federativa do Brasil ("**Brasil**") como no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306/2007. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) relativamente a operações de câmbio ocorridas após esse eventual aumento.

IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do Imposto sobre Operações Financeiras que incidem nas operações de com títulos e valores mobiliários ("**IOF/Títulos**"), conforme o Decreto 6.306/2007 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após esse eventual aumento.

Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei e de Emenda à Constituição que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam aprovados, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Destacamos a recente aprovação da PEC 45 pela Câmara dos Deputados. Referida proposta reforma a tributação brasileira do consumo, extinguindo, dentre outros tributos, o PIS e a COFINS e criando a CBS, o IBS e o IS. A proposta será agora analisada pelo Senado Federal e sua eventual conversão em emenda constitucional alterará significativamente os comentários acima.

Referido projeto ainda prevê que o presidente deverá, no prazo de 180 dias contados da publicação da emenda constitucional resultante, enviar ao Congresso Nacional, projeto de lei complementar visando à reforma da tributação da renda. Tal projeto (e sua conversão em lei) também poderá impactar significativamente a tributação descrita nesta seção.

16. PUBLICIDADE

16.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores Profissionais, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Investidores, serão realizados por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e 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.

16.2. 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.

16.3. Exceto pela convocação da Assembleia Especial de Investidores, a qual deverá observar os termos previstos na Cláusula 16.1 acima, a Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI 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.

17. REGISTRO DESTE TERMO

17.1. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão devidamente custodiados junto à Instituição Custodiante e registrados pela Emissora na B3, nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

18. DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. 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.

18.2. 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.

18.3. 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.

18.4. 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.

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

18.6. 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 18.8.1 abaixo.

18.7. 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.

18.8. Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto na Cláusula 13 acima.

18.8.1. 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.

18.9. 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.

18.10. 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 Especial de Investidores, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

18.10.1. Observado o disposto na Cláusula 18.10 acima, o Agente Fiduciário 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.

18.11. 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.

18.12. 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.

18.13. 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.

18.14. 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.

18.15. 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.

18.16. 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.

18.17. 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.

19. NOTIFICAÇÕES

19.1. 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, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição
CEP 04.506-000, São Paulo - SP

At.: Arley Custódia Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br /

juridico@truesecuritizadora.com.br/ juridico@truesecuritizadora.com.br

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04534-004

Cidade / Estado: São Paulo/SP

At.: Antonio Amaro
Tel.: +55 (11) 3504-8100
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br;
af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br
(esse último para preço unitário do ativo)

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

20. ASSINATURA ELETRÔNICA

20.1. 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 seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil ("**Medida Provisória 2.200**"), reconhecendo essa forma de contratação em meio digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

20.2. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste Termo de Securitização é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

21. LEI APLICÁVEL E FORO

21.1. *Lei Aplicável:* este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

21.2. *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 em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 9 de novembro de 2023.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]



(Página de Assinaturas 1/3 Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 242ª (ducentésima quadragésima segunda) emissão, em até 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cogna Educação S.A.)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Isarina Simão Escobedo
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTI:35048030898
CPF: 35048030898
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 09/11/2023 | 18:15:59 BRT

ICP
Brasil
ID: 1A48B0078460280584C05CF0F1534

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
Rodrigo Augusto Moura
Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA:03542679584
CPF: 03542679584
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 09/11/2023 | 18:08:45 BRT

ICP
Brasil
ID: 01002F0A-288144E382128C0AAC3D8D1

Nome:

Cargo:

(Página de Assinaturas 2/3 Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 242ª (ducentésima quadragésima segunda) emissão, em até 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cogna Educação S.A.)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
BIANCA GALDINO BATISTELA
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA 09078647763
CPF: 09078647763
Papel: Procuradora
Data Hora da Assinatura: 09/11/2023 | 18:06:56 BRT

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
RAFAEL CASSEMIRO PINTO
Assinado por: RAFAEL CASSEMIRO PINTO:11290189780
CPF: 11290189780
Papel: Procurador
Data Hora da Assinatura: 09/11/2023 | 18:07:10 BRT

Nome:
Cargo:

(Página de Assinaturas 3/3 Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 242ª (ducentésima quadragésima segunda) emissão, em até 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cogna Educação S.A.)

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:
João Vitor Duarte Leopoldino
Assinado por: JOAO VITOR DUARTE LEOPOLDINO:40643363807
CPF: 40643363807
Papel: Testemunha
Hora da assinatura: 09/11/2023 | 19:11:19 BRT

1.  _____
Nome:
CPF:

DocuSigned by:
LUIZ CARLOS VIANA GIRA JUNIOR
Assinado por: LUIZ CARLOS VIANA GIRA JUNIOR:11176815725
CPF: 11176815725
Data/Hora da Assinatura: 09/11/2023 | 19:32:07 BRT

2.  _____
Nome:
CPF:

ANEXO I AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 242ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COGNA EDUCAÇÃO S.A.

DESCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

As Debêntures contam com as seguintes características, nos termos do artigo 2º, inciso V e parágrafo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60:

- (i) **Devedor:** a Devedora;
- (ii) **Imóveis a que estejam vinculados:** conforme descritos no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (iii) **Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados:** conforme descritos no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (iv) **Matrículas dos Imóveis:** conforme descritos no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (v) **Situação do Registro:** conforme descritos no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (vi) **Habite-se:** conforme descritos no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (vii) **Regime de Incorporação:** conforme descritos no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (viii) **Valor Total da Emissão:** O valor total das Debêntures, na Data de Emissão, equivale a, inicialmente, R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), sendo que a quantidade de séries (bem como a existência de cada série) e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das séries, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures, prevista no item (ix) abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma das Debêntures alocada em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida. A quantidade de séries, bem como a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das séries será refletida por meio de aditamento à Escritura de

Emissão, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Securitizadora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(ix) **Quantidade de Debêntures:** Serão emitidos, inicialmente, 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série será definida conforme demanda pelos CRI apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*;

(x) **Data de Vencimento das Debêntures:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures **(i)** o prazo de vencimento das Debêntures 1ª Série será de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2028; **(ii)** o prazo de vencimento das Debêntures 2ª Série será de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2028; e **(iii)** o prazo de vencimento das Debêntures 3ª Série será de 2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2030.

(xi) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série e o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série não serão atualizados monetariamente. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures 3ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso.

(xii) **Remuneração das Debêntures 1ª Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª 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* (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 8.1.1 acima e, em qualquer caso, limitada ao máximo de 1,55% (um inteiro e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração das Debêntures 1ª Série**”).

(xiii) **Remuneração das Debêntures 2ª Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual, limitado à maior taxa entre: **(i)** à respectiva Taxa DI, conforme as Taxas Referenciais BM&FBOVESPA relativa à 'DI x Pré', 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada na cotação indicativa do dia anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela B3 em sua página na internet³, com vencimento em 1º de julho de 2027, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) limitado a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ou **(ii)** 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures 2ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série até a data do efetivo pagamento.

(xiv) **Remuneração das Debêntures 3ª Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: **(i)** 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou **(ii)** 6,65% (seis inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

³ https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/



ANEXO II AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 242ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COGNA EDUCAÇÃO 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, conjunto 41, sala 2, 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**") do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (três) Séries, da 11ª (Décima Primeira) Emissão da Cogna Educação S.A.*", celebrado em 9 de novembro de 2023 entre a **COGNA EDUCAÇÃO S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.800.026/0001-40, na qualidade de emissora das Debêntures e a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Securizadora**"), na qualidade de titular das Debêntures ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de Debêntures e do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 242ª (ducentésima quadragésima segunda) Emissão, em até 3 (três) Séries, da True Securizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cogna Educação S.A.*", celebrado em 9 de novembro de 2023 ("**Termo de Securitização**") e que, conforme disposto no Termo de Securitização, as Debêntures (conforme definidas no Termo de Securitização), emitidas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como as garantias a ela atreladas, encontram-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 242ª emissão, em até 3 (três) séries da Securizadora, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securizadora, sobre Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização).

São Paulo, 9 de novembro de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Brenda Ribeiro de Oliveira
Assinado por: BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA:4484512822
CPF: 4464512822
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 09/11/2023 | 20:31:42 BRT

Nome: 70928780CC588FE81D0F8E41E09B7A

Cargo:

DocuSigned by:
Matheus Gomes Faria
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769
CPF: 05813311769
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 09/11/2023 | 20:26:15 BRT

Nome: 295347A0C17A46A4AFF31E46563696B

Cargo:



ANEXO III AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 242ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COGNA EDUCAÇÃO S.A.

DATAS DE PAGAMENTO DOS CRI

CRI 1ª Série		
Data de Pagamento	Remuneração	Amortização
15/05/2024	Sim	Não
18/11/2024	Sim	Não
15/05/2025	Sim	Não
17/11/2025	Sim	Não
15/05/2026	Sim	Não
16/11/2026	Sim	Não
17/05/2027	Sim	Não
16/11/2027	Sim	Sim
15/05/2028	Sim	Não
16/11/2028	Sim	Sim

CRI 2ª Série		
Data de Pagamento	Remuneração	Amortização
15/05/2024	Sim	Não
18/11/2024	Sim	Não
15/05/2025	Sim	Não
17/11/2025	Sim	Não
15/05/2026	Sim	Não
16/11/2026	Sim	Não
17/05/2027	Sim	Não
16/11/2027	Sim	Sim
15/05/2028	Sim	Não
16/11/2028	Sim	Sim

CRI 3ª Série		
Data de Pagamento	Remuneração	Amortização
15/05/2024	Sim	Não
18/11/2024	Sim	Não
15/05/2025	Sim	Não
17/11/2025	Sim	Não
15/05/2026	Sim	Não
16/11/2026	Sim	Não

17/05/2027	Sim	Não
16/11/2027	Sim	Não
15/05/2028	Sim	Não
16/11/2028	Sim	Sim
15/05/2029	Sim	Não
16/11/2029	Sim	Sim
15/05/2030	Sim	Não
18/11/2030	Sim	Sim



ANEXO IV AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 242ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COGNA EDUCAÇÃO S.A.

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 12.130.744/0001-00
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 242ª (ducentésima quadragésima segunda) emissão
Número da Série: em até 3 (três) séries
Emissor: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: inicialmente, 500.000 (quinhentos 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.

Rio de Janeiro, 9 de novembro de 2023.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA
DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**



ANEXO V AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 242ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COGNA EDUCAÇÃO S.A.

Destinação dos Recursos

Tabela 1: Identificação dos Empreendimentos Destinação

<u>Empreendimento Destinação</u>	<u>Endereço</u>	<u>Matrícula</u>	<u>SRI – Cartório de Registro de Imóveis</u>	<u>Empreendimento Destinação objeto de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</u>	<u>Situação do Registro</u>	<u>Possui habite-se?</u>	<u>Está sob o regime de incorporação?</u>
BETIM/MG	Avenida Juscelino Kubitscheck, nº. 229, CEP 32.600-225, Centro	173.644 e 173.645	Serviço Registral Imobiliário de Betim/MG	Não	N/A	Sim	Não
BRASÍLIA/DF	Scn Quadra 6, Conjunto A, Bloco A, CEP 70.716-901, Asa Norte	26.626	Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal	Não	N/A	Sim	Não
CAMPO GRANDE/MS	Rua Ceará, nº. 333, CEP 79.003-010, Vila Antonio Vendas	17.086, 61.344, 117.711, 181.126, 237.696	1º Registro de Imóveis de Campo Grande/MS	Não	N/A	Não	Não

CAMPO GRANDE/MS	Roda Grande Anel Viário, s/n, Km 4, Fazenda Três Barras	139.572, 18.043, 18.044, 18.045, 18.046	1º Registro de Imóveis de Campo Grande/MS	Não	N/A	Não	Não
DOURADOS/MS	Rua Manoel Santiago, nº. 1.155, CEP 79.825-150, Vila São Luiz	18.816	Registro de Imóveis de Dourados/MS	Não	N/A	Sim	Não
CUIABÁ/MT	Avenida Manoel Jose de Arruda nº. 3100, CEP 78.065-900, Jardim Europa	39.805, 39.806 e 39.807	5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Cuiabá/MT	Não	N/A	Não	Não
GOVERNADOR VALADARES/MG	Avenida Doutor Raimundo Monteiro Resende, nº. 330, CEP 35.010-177, Centro	40.213	1o Cartório de Registro de Imóveis de Governador Valadares/MG	Não	N/A	Sim	Não
LONDRINA/PR	Rua Edwy Taques De Araújo, nº. 900 CEP 86.047-610, Gleba Fazenda Palhano Rua Niterói, nº. 94, CEP 86.026-040, Centro	49.535 7.727, 51.500 e 51.501	1º Ofício de Imóveis de Londrina/PR 2º Ofício de Imóveis de Londrina/PR	Não	N/A	Não	Não

	Rua Tietê, nº. 1208, CEP 86.025-230, Centro	9.041	2º Ofício de Imóveis de Londrina/PR				
	Avenida Paris, nº. 675, CEP 86.041-120, Jardim Tabapuã	4.082, 4.292, 4.297, 4.298, 4.299, 4.329, 4.508, 4.607, 4.649, 4.651, 4.653, 4.654, 4.754, 4.803, 4.907, 4.917, 4.995, 4.996, 5.003, 5.038, 5.041, 5.042, 5.090, 5.093, 5.094, 5.107, 5.109, 5.195, 5.196, 5.199, 5.201, 5.202, 5.206, 5.207, 5.212, 5.214, 5.224, 5.265, 5.266, 5.270, 5.297, 5.298, 5.299, 5.333, 5.374, 5.379, 5.382, 5.468, 5.602, 5.649, 6.176, 11.894, 13.496, 53.305	3º Ofício de Imóveis de Londrina/PR				
LONDRINA/PR	Rua Capri, S/N, Parque Residencial Piza	2.752, 24.087, 2.753, 24.085, 2.751, 5.597, 5.598	3º Ofício de Imóveis de Londrina/PR	Não	N/A	Não	Não
LONDRINA/PR	Avenida Terra Santana, S/N, CEP 86.049-612, Gleba Fazenda Palhano	53.305	1º Ofício de Imóveis de Londrina/PR	Não	N/A	Não	Não
PRIMAVERA LESTE/MT	Avenida Paulo Cezar Pereira Aranda, nº. 241, CEP	5.840 e 6.106	Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca da	Não	N/A	Não	Não

	78.850-000, Jardim Riva		Primavera do Leste/MT				
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP	Avenida Rudge Ramos, nº. 1501, CEP 09.638-000, Rudge Ramos	71.120	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não	N/A	Sim	Não
SALVADOR/BA	Avenida Luiz Viana, nº. 8544, Shopping Paralela, L3, CEP 41.730- 101, Paralela	53.734	7º Registro de Imóveis de Salvador/BA	Não	N/A	Sim	Não
SÃO LUÍS/MA	Avenida São Luis Rei de França, nº. 32, CEP 65.065- 470, Turu	53.048	Registro de Imóveis da 1ª Zona de São Luis, Estado do Maranhão/MA	Não	N/A	Não	Não
SINOP/MT	Avenida dos Mognos, nº. 1.076, CEP 78.559-899, Chácaras	24.124 e 21.125	1º Cartório Extrajudicial Registro de Imóveis de Sinop/MT	Não	N/A	Não	Não
SINOP/MT	Avenida Alexandre Ferronato, nº. 955, CEP 78.557-247, Bairro Setor Industrial	21.259	1º Cartório Extrajudicial Registro de Imóveis de Sinop/MT	Não	N/A	Não	Não
TANGARÁ DA SERRA/MT	Rua Vergílio Favetti, nº. 1200-S, CEP 78.300-000, Vila Alta	16.527	1º Serviço de Notas e Registro da Comarca de Tangará da Serra/MT	Não	N/A	Não	Não

UBERLÂNDIA/MG	Avenida dos Vinhedos, nº. 1200, CEP 38.411-159, Morada da Colina	130.843 e 130.844	1º Ofício de Imóveis de Uberlândia/MG	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?
ANÁPOLIS/GO	Avenida Universitária, nº. 638, Sala 01, CEP 75.080-150, Centro	44.794 do Cartório de Registro de Imóveis de Anápolis/GO	Não	N/A	Não	Não
ANÁPOLIS/GO	Avenida Universitária, nº. 765 (frente), CEP 75.083-035, Jardim Bandeirante	49.568 (folha 01, Livro nº. 2-IS) do Registro de Imóveis da Comarca de Anápolis /GO	Não	N/A	Não	Não
ANÁPOLIS/GO	Avenida Universitária, nº. 765 (fundos), CEP 75.083-036, Jardim Bandeirante	49.568 (folha 01, Livro nº. 2-IS) do Registro de Imóveis da Comarca de Anápolis /GO	Não	N/A	Não	Não
ARARAQUARA/SP	Avenida Maria Antonia Camargo de Oliveira, nº. 2.599, CEP 14.801-260, Centro	64.909 e 90.486 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP	Não	N/A	Não	Não
BAURU/SP	Avenida Moussa Nakhil Tobias, nº. 333, CEP 17.021-005,	119.239 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP	Não	N/A	Não	Não

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?
BAURU/SP	Alameda Nossa Senhora do Rosário, S/N, Lote 04, Quadra 01, CEP 17021-280, Parque Novo São Geraldo	42.527 do 2º Oficial Registro de Imóveis de Bauru/SP	Não	N/A	Não	Não
BELÉM/PA	Avenida Almirante Barroso, nº. 5.569, CEP 66.645-250, Baixos	303 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Belém/PA	Não	N/A	Não	Não
BELO HORIZONTE/MG	Avenida Prudente de Moraes, nº. 1602 e Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, CEP 30.380-650, Cidade Jardim	19.353 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	N/A	Não	Não
BETIM/MG	Avenida Juiz Marco Túlio Isaac, nº. 119, CEP 32.604-345, Ingá Alto	133.314, 136.707, 136.709, 161.944 e 161.945 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim/MG	Não	N/A	Não	Não
CAMPINAS/SP	Rua Luiz Otávio, nº. 1.225, CEP 13.087-018	38.305 (folha 01, Livro nº 2) do 2º Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não
ERECHIM/RS	Avenida XV de Novembro, nº. 237, CEP 99.700-000, Centro	57.824 do Registro de Imóveis da Comarca de Erechim/RS	Não	N/A	Não	Não

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?
INDAIATUBA/SP	Rua Cláudio Dal Canton, nº. 89, Sala 01, Lote 06, Quadra 105, CEP 13.334-390, Cidade Nova	30.359 do Registro de Imóveis e Anexos de Indaiatuba/SP	Não	N/A	Não	Não
IRECÊ/BA	Rua Maria da Conceição Lordelo Nunes, nº. 87, CEP 44.900-000, Centro	17.403 do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Irecê/BA	Não	N/A	Não	Não
ITABUNA/BA	Avenida José Soares Pinheiro, nº. 1191, CEP 45.600-298, Lomanto Junior	8.750, 12.033, 12.034 e 12.035 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itabuna/BA	Não	N/A	Não	Não
JUIZ DE FORA/MG	Avenida Barão do Rio Branco, nº. 2.562, 2.566 e 2.572, CEP 36.016-311, Centro	10.190 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Não	N/A	Não	Não
LIMEIRA/SP	Rua Clarino Peixoto de Oliveira, nº. 280, CEP 13.482-231, Jardim Maria Bruschi Modeneis	19.845 e 41.393 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira/SP	Não	N/A	Não	Não
LONDRINA/PR	Rua Edwy Taques de Araújo, nº. 1.100, CEP 86.047-790, Jardim Burle Marx	62.528 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina/PR	Não	N/A	Não	Não

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?
PELOTAS/RS	Avenida Fernando Osório, nº. 2301, CEP 96.055-130, Três Vendas	67.185 do Registro de Imóveis de Pelotas 1ª Zona/RS	Não	N/A	Não	Não
RIO CLARO/SP	Rua 22 BE, nº. 668, CEP 13.501-388, Chácara Luza	5.471, 16.087 e 16.088 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro/SP	Não	N/A	Não	Não
SANTO ANDRÉ/SP	Avenida Industrial, nº. 3.330, CEP 09.080-501, Campestre	72.398 do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	N/A	Não	Não
TAGUATINGA/DF	QS 1 Rua 212, Lotes 11, 13 e 15, S/N, CEP 71.950-550, Águas Claras	95.015 do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília/DF	Não	N/A	Não	Não
TAGUATINGA/DF	QS-01, Rua 214, Lote 14, Águas Claras	102.537 do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília/DF	Não	N/A	Não	Não
VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO	Quadra 04, Lotes 01 a 10 e 26 a 30, CEP 72870-004, Parque Rio Branco	8.002, 8.003, 8.004, 8.005, 8.006, 8.007, 8.008, 8.009, 8.010, 8.011, 8.012, 8.013, 8.014, 8.015 e 8.016 do Cartório de Registro de	Não	N/A	Não	Não

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?
		Imóveis de Valparaíso de Goiás/GO				
ALVORADA/RS	Rua Ary Dias Dhill, S/N, CEP 94.810-065, Bela Vista	75.744, 75.478, 75.479 do Cartório de Registro de Imóveis de Alvorada/RS	Não	N/A	Não	Não
ANÁPOLIS/GO	Avenida Universitária, nº. 2.221, CEP 75.083-350, Casa Moreira - Vila Santa Isabel	32.618 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Anápolis/GO	Não	N/A	Não	Não
ANÁPOLIS/GO	Chácara das Rosas, Loteamento Residencial das Rosas	64.629 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Primeira Circunscrição de Anápolis/GO	Não	N/A	Não	Não
BACABAL/MA	Rua Doze De Outubro, nº.377, CEP 65.700-000, Centro	3.032, 3.915, 4.840, 4.530 e 4.265 do 1º Ofício Extrajudicial de Babacal/MA	Não	N/A	Não	Não
BELO HORIZONTE/MG	Avenida Presidente Antônio Carlos, nº. 4157, CEP 31.255-143, São Francisco	81.466, 96.714 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	N/A	Não	Não
BELO HORIZONTE/MG	Rua Alentejo, nº. 1.360, CEP 31.255-110, São Francisco	118.167 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	N/A	Não	Não

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?
BELO HORIZONTE/MG	Rua Cabo Valério Santos, nº. 297, CEP 30.640-440, Barreiro	62.243, 62.242, 62.241, 74.804, 62.247 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	N/A	Não	Não
BELO HORIZONTE/MG	Rua Padre Pedro Pinto, nº. 1315, CEP 31.510-000, Venda Nova	36.257, 32.879 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	N/A	Não	Não
BELO HORIZONTE/MG	Rua dos Guajajaras nº. 591, 1º Andar, CEP 30.180-100, Centro	44.793 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	N/A	Não	Não
BELO HORIZONTE/MG	Rua Timbiras, nº. 1375, CEP 31.510-000, Funcionários	12.656, 12.739, 49.262, 48.089, 48.090 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	N/A	Não	Não
BELO HORIZONTE/MG	Rua Timbiras, nº. 1372, CEP 31.510-000, Funcionários	47.113, 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais	Não	N/A	Não	Não
BELO HORIZONTE/MG	Rua Iraí, nº. 235, Lojas 64/65 e Lojas 02 a 15, 16A, 16B,	60.669, 1º Ofício de Registro de Imóveis de	Não	N/A	Não	Não

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?
	17A, 31 a 42, 66 a 67, CEP 30.380-640, Coração de Jesus	Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais				
BETIM/MG	Avenida Juscelino Kubitscheck, nº. 229, CEP 32.600-225, Centro	173.644, 173.645 do Serviço Registral Imobiliário de Betim, Estado de Minas Gerais	Não	N/A	Sim	Não
BRASÍLIA/DF	Avenida das Araucárias, Lote 785, CEP 71.936-250, Sul (Águas Claras)	143.450 do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal	Não	N/A	Não	Não
BRASÍLIA/DF	SCN Quadra 6, Conjunto A, Bloco A, CEP 70.716-901, Asa Norte	26.626 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal	Não	N/A	Sim	Não
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM/ES	Avenida Jones dos Santos Neves, nº. 256, CEP 29.301-455, Maria Ortiz	39.974, 8.665 do 1º Ofício da 1ª Zona da Comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES	Não	N/A	Não	Não
CAMAÇARI/BA	Avenida das Palmeiras, S/N, CEP 42.800-339, Industrial	22.744 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Camaçari/BA	Não	N/A	Não	Não
CAMPINAS/SP	Rua Luis Otávio, nº. 1313 - Bloco A, CEP 13.052-100, Taquaral	112.959 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não

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?
CAMPINAS/SP	Rua José Rosolen, nº. 171, Sala 01, CEP 13.060-222, Jardim Londres	35.661 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não
CAMPINAS/SP	Rua José Rosolem, nº. 155, CEP 13060-222, Jardim Londres	35.661 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não
CAMPINAS/SP	Fazenda São João, Sousas	46.236 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não
CAMPINAS/SP	Rua Luiz Otávio, nº. 1097, CEP 13087-018, Parque Taquaral	21.292 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não
CAMPINAS/SP	Rua Ernesto Carlos Reiman, Lote 01, Quadra P, CEP 13.060-076, Jardim Paulicéia	11.418 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não
CAMPINAS/SP	Rua 23, Lote 11, Quadra BB, Jardim Londres	33.281 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não
CAMPINAS/SP	Rua 26, Lotes 01, 26, 28 e 29, Quadra II, CEP 13060-243, Jardim Londres (Rua	25.138, 25.139, 25.140 e 25.141 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de	Não	N/A	Não	Não

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?
	Rodolpho Liner, s/n, CEP 13060-243)	Campinas/SP				
CAMPO GRANDE/MS	Rodovia BR 163, nº 3.203, CEP 79.79-005, Chácara das Mansões	170.681 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Não	N/A	Não	Não
CAMPO GRANDE/MS	Rua Ceará, nº. 333, CEP 79.003-010, Vila Antônio Vendas	17.086, 61.344, 117.711, 181.126, 237.696, 1º Registro de Imóveis de Campo Grande/MS	Não	N/A	Não	Não
CAMPO GRANDE/MS	Avenida Alexandre Herculano, nº. 1.400, CEP 79.037-280, Jardim Veraneio	248.652, 248.653, 218.084, 11.871, 11.872, 11.873, 11.874, 11.875, 11.876, 11.877, 11.878, 28.467, 54.168, 117.217, 147.278, 1º Registro de Imóveis de Campo Grande/MS	Não	N/A	Não	Não
DOURADOS/MS	Rua Manoel Santiago, nº. 1.155, CEP 79.825-150, Vila São Luiz	18.816, Registro de Imóveis de Dourados/MS	Não	N/A	Sim	Não

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?
CAMPO GRANDE/MS	Roda Grande Anel Viário, s/n, Km 4, Fazenda Três Barras	139.572, 18.043, 18.044, 18.045, 18.046, 1º Registro de Imóveis de Campo Grande/MS	Não	N/A	Não	Não
DOURADOS/MS	Rodovia Dourados / Itahum, Km 7, Fazenda Curral de Arame, Zona Rural, Fazenda Curral de Arame	70.296, 28.199, Registro de Imóveis de Dourados/MS	Não	N/A	Não	Não
CARUARU/PE	Avenida Cleto Campelo, nº. 36, CEP 55.012-340, Maurício de Nassau	1.362 do Cartório de Registro de Imóveis de Caruaru/PE	Não	N/A	Não	Não
CASCAVEL/PR	Avenida Brasil, nº. 7210, CEP 85.810-000, Centro	36.598 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/PR	Não	N/A	Não	Não
CAXIAS DO SUL/RS	Avenida Alexandre Rizzo, nº. 505, Sala 01, CEP 95.110-000, Desvio Rizo	128.708, 128.709 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Caxias do Sul/RS	Não	N/A	Não	Não
CODÓ/MA	Avenida Santos Dumont, nº. 5132, CEP 65.400-000, Santa Terezinha	3.554, 6.400 do Cartório de Registro de Imóveis	Não	N/A	Não	Não

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?
		de Codó/MA				
CONTAGEM/MG	Avenida Babita Camargos, nº. 1295, CEP 32.210-180, Cidade Industrial	136.991 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Não	N/A	Não	Não
CUIABÁ/MT	Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nº. 3300, CEP 78.050-280, Jardim Aclimação	43.901 do 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis Comarca de Cuiabá/MT	Não	N/A	Não	Não
CUIABÁ/MT	Avenida Manoel Jose de Arruda nº. 3100, CEP 78.065-900, Jardim Europa	39.805, 39.806, 39.807 do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Cuiabá/MT	Não	N/A	Não	Não
DIVINÓPOLIS/MG	Rua Santos Dumont, nº. 1001, CEP 35.500-286, Manoel Valinhas	85.051, 85.052, 114.613, 114.614, 114.615, 114.616, 114.612, 114.617, 114.618, 114.619, 114.620, 114.621 do Cartório de Registro de	Não	N/A	Não	Não

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?
		Imóveis da Comarca de Divinópolis/MG				
EUNÁPOLIS/BA	Rua Suekichi Seguchi, nº. 80, CEP 45.820-549, Centro	29.045 do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Eunápolis/BA	Não	N/A	Não	Não
FEIRA DE SANTANA/BA	Avenida José Falcão da Silva nº. 1283, CEP 44.050-512, Queimadinha	74.679 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Feira de Santana/BA	Não	N/A	Não	Não
FRANCA/SP	Avenida Professor Moacir Vieira Coelho, nº. 3125, CEP 14.409-275, Jardim Redentor	50.679 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoa Jurídica de Franca/SP	Não	N/A	Não	Não
GOIÂNIA/GO	Rua T-27, Quadra 102 Lotes 1 - 5 e 19 - 24, CEP 74.210-030, Setor Bueno	242.473 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não	N/A	Não	Não
GOVERNADOR VALADARES/MG	Avenida Doutor Raimundo Monteiro Resende, nº. 330,	40.213 do 1º Cartório de Registro de Imóveis	Não	N/A	Sim	Não

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?
	CEP 35.010-177, Centro	de Governador Valadares/MG				
GUARAPARI/ES	Avenida Governador Jones dos Santos Neves nº. 1000, CEP 29.214-005, Lagoa Funda	54.377 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapari/ES	Não	N/A	Não	Não
GUARAPARI/ES	Avenida Jones dos Santos Neves, nº. 2.896, CEP 29.215-002, Muquiçaba	5.701 do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Guarapari/ES	Não	N/A	Não	Não
GUARAPARI/ES	Terreno Urbano Faixa 8, Gleba Antiga Fazenda Santa Rosa, Muquiçaba, Lagoa Funda	54.377 do Ofício de Registro de Imóveis de Guarapari/ES	Não	N/A	Não	Não
GUARULHOS/SP	Avenida Papa Pio XII, nº. 291, CEP 07.113-000, Macedo	103.547, 105.638 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP	Não	N/A	Não	Não
GUARULHOS/SP	Avenida Papa Pio XII, nº. 233, CEP 07113-000, Macedo	65.917 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP	Não	N/A	Não	Não

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?
IMPERATRIZ/MA	Rua Barão do Rio Branco, Quadra 6, Lotes 01, 02, 03, 04	14.397, 67.844, 67.845, 67.846 do 6º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Imperatriz/MA	Não	N/A	Não	Não
INDAIATUBA/SP	Rua Cláudio Dal Canton, nº. 89, CEP 13.334-390, Cidade Nova II	54.543 do Registro de Imóveis e Anexos de Indaiatuba/SP	Não	N/A	Não	Não
IPATINGA/MG	Rua Jequitibá, nº. 401, Lote B, Quadra 11, CEP 35.160-306, Horto	39.164 do Serviço Registral de Imóveis de Ipatinga/MG	Não	N/A	Não	Não
IPATINGA/MG	Rodovia BR 381, S/N, Km 32, CEP 35.179-000, Bom Sucesso	65.604 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga/MG	Não	N/A	Não	Não
IPATINGA/MG	Rodovia BR 381, S/N, Km 32, CEP 35.179-000, Bom Sucesso	65.604 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga/MG	Não	N/A	Não	Não
ITABIRA/MG	Rua Santana, nº. 235, CEP 35.900-064, Penha	499 do Cartório de Registro de Imóveis da	Não	N/A	Não	Não

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?
		Comarca de Itabira/MG				
ITABUNA/BA	Avenida José Soares Pinheiro, nº. 1600, CEP 45.600-298, Lomanto Junior	399 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itabuna/BA	Não	N/A	Não	Não
ITABUNA/BA	Avenida José Soares Pinheiro, nº. 1668 e 1694, CEP 45.600-298, Lomanto Júnior	22.795, 22.796 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA	Não	N/A	Não	Não
ITAPECERICA DA SERRA/SP	Avenida Quinze De Novembro, nº. 1586, Sala 01, Parte 01, CEP 68.50-100, Centro	113.510 do Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra/SP	Não	N/A	Não	Não
ITAPETININGA/SP	Rua Doutor Coutinho, 733, CEP 18.200-358, Centro	2.904 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga/S´P	Não	N/A	Não	Não
ITAPEVA/SP	Rua Benjamin Constant, nº. 654, CEP 18.405-000, Jardim Ferrari	6.158, 7.795, 8.339, 8.796 do Oficial Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica de	Não	N/A	Não	Não

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?
		Itapeva/SP				
ITAPEVA/SP	Rua Marcos Kirschner, nº. 17, CEP 18.400-200, Centro	6.561 do Oficial Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica de Itapeva/SP	Não	N/A	Não	Não
JACAREÍ/SP	Rua Santa Catarina, nº. 75, Bloco A, CEP 12.307-130, Vila Pinheiro	45.068, 45.069, 50.936 do Registro de Imóveis de Jacareí/SP	Não	N/A	Não	Não
JACAREÍ/SP	Avenida Siqueira Campos, nº. 885, CEP 12.307-000, Jardim Esper	19.915 do Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí/SP	Não	N/A	Não	Não
JARAGUÁ DO SUL/SC	Rua Major Julio Ferreira, nº. 687, CEP 89.256-210, Vila Lalau	43.268, 43.290 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul/SC	Não	N/A	Não	Não
JAÚ/SP	Avenida do Café, nº. 250, CEP 17.208-010, Vila Netinho Prado	72.493 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jaú/SP	Não	N/A	Não	Não

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?
JEQUIÉ/BA	Avenida Governador Lomanto Junior, nº. 1571, CEP 45.200-617, Joaquim Romão	37.922 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Jequié/BA	Não	N/A	Não	Não
JOINVILLE/SC	Rua Presidente Campos Salles, nº. 850, Sala 01, CEP 89.217-100, Bairro da Glória	45.343 do 1º Registro de Imóveis da Cidade de Joinville/SC	Não	N/A	Não	Não
JUNDIAÍ/SP	Rua do Retiro, nº. 300, Sala 01, CEP 13.209-355, Vila das Hortências	176.447 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP	Não	N/A	Não	Não
LEME/SP	Rua Waldemar Silenci, nº. 340, Sala 01, CEP 13.614-370, Cidade Jardim	26.458 do Cartório de Registro de Imóveis de Leme/SP	Não	N/A	Não	Não
LEME/SP	Fazenda Santa Maria da Boa Vista, S/N, Zona Rural, CEP 13.610-970, Boa Vista	681 do Registro de Imóveis da Comarca de Leme/SP	Não	N/A	Não	Não
LINHARES/ES	Avenida São Mateus, nº. 1458, CEP 29.901-396, Araça	22.681, 24.275 do Cartório de Registro de Imóveis de Linhares/ES	Não	N/A	Não	Não
LONDRINA/PR	Avenida Americo Deolindo Garla, nº. 224, Loja A, 5	91.338 do 2º Serviço Registral Imobiliário da	Não	N/A	Não	Não

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?
	Piso Terreo, CEP 86.079-225, Pacaembu	Comarca de Londrina/PR				
LONDRINA/PR	Rua Edwy Taques De Araújo, nº. 900 CEP 86.047-610, Gleba Fazenda Palhano Rua Niterói, nº. 94, CEP 86.026-040, Centro Rua Tietê, nº. 1208, CEP 86.025-230, Centro Avenida Paris, nº. 675, CEP 86.041-120, Jardim Tabapuã	49.535, 1º Ofício de Imóveis de Londrina/PR 7.727, 51.500 e 51.501, 2º Ofício de Imóveis de Londrina/PR 9.041, 2º Ofício de Imóveis de Londrina/PR 4.082, 4.292, 4.297, 4.298, 4.299, 4.329, 4.508, 4.607, 4.649, 4.651, 4.653, 4.654,	Não	N/A	Não	Não

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?
		4.754, 4.803, 4.907, 4.917, 4.995, 4.996, 5.003, 5.038, 5.041, 5.042, 5.090, 5.093, 5.094, 5.107, 5.109, 5.195, 5.196, 5.199, 5.201, 5.202, 5.206, 5.207, 5.212, 5.214, 5.224, 5.265, 5.266, 5.270, 5.297, 5.298, 5.299, 5.333, 5.374, 5.379, 5.382, 5.468, 5.602, 5.649, 6.176, 11.894, 13.496, 53.305, 3º Ofício de Imóveis de Londrina/PR				
LONDRINA/PR	Rua Capri, S/N, Parque Residencial Piza	2.752, 24.087, 2.753, 24.085, 2.751, 5.597, 5.598, 3º Ofício de Imóveis de Londrina/PR	Não	N/A	Não	Não

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?
LONDRINA/PR	Avenida Terra Santana, S/N, CEP 86.049-612, Gleba Fazenda Palhano	53.305, 1º Ofício de Imóveis de Londrina/PR	Não	N/A	Não	Não
LUIS EDUARDO MAGALHÃES/BA	Avenida Kiichiro Murata, nº. 329, CEP 47.864-062, Jardim Imperial	26.602 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA	Não	N/A	Não	Não
MACAPÁ/AP	Rodovia Duque de Caxias, S/N, Km 05, Anexo A, CEP 68.906-698, Cabralzinho	447 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Macapá/AP	Não	N/A	Não	Não
MACEIÓ/AL	Avenida Menino Marcelo, nº. 3800, CEP 57.073-470, Cidade Universitária	140.689 do 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió/AL	Não	N/A	Não	Não
MANAUS/AM	Avenida Noel Nutels, nº. 1762, CEP 69.095-000, Cidade Nova	14.751, 20.621, 37.209 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de Manaus/AM	Não	N/A	Não	Não
MARABÁ/PA	Rodovia BR-230, Km 07, CEP 68.507-765, Nova Marabá	47.652 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marabá/PA	Não	N/A	Não	Não

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?
MOSSORÓ/RN	Rua Doutor João Marcelino, nº. 107, Anexo Lado A, CEP 59.611-200, Santo Antônio	12.306, 12.328 do 6º Cartório Judiciário de Registro de Imóveis da 2ª Zona do Município de Mossoró/RN	Não	N/A	Não	Não
NITERÓI/RJ	Avenida Visconde do Rio Branco, nº. 137, CEP 24.020-000, Centro	1184-A do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	N/A	Não	Não
NITERÓI/RJ	Rua Visconde de Uruguai, nº. 208, CEP 24.030-072, Centro	802-A (transcrição) do 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	N/A	Não	Não
NITERÓI/RJ	Rua Visconde de Uruguai, nº. 198, CEP 24.030-072, Centro	2688 (transcrição) do 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	N/A	Não	Não
NITERÓI/RJ	Avenida Visconde de Rio Branco, nº. 111, CEP 24.020-000, Centro	6.924 da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	N/A	Não	Não
NITERÓI/RJ	Avenida Visconde do Rio Branco, nº 107, Esquina com a Rua Dr. Froes da	3.561, 6.347 da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	N/A	Não	Não

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?
	Cruz, nº 10, Centro					
NITERÓI/RJ	Avenida Visconde de Rio Branco, nº. 209 A, CEP 24.020-001, Centro	10.909-A da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	N/A	Não	Não
NITERÓI/RJ	Avenida Amaral Peixoto, nº. 35, Centro	1.695, 1.696, 1.697, 1.698, 1.699, 1.700, 1.701, 1.702, 1.703 da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	N/A	Não	Não
NITERÓI/RJ	Avenida Visconde de Rio Branco, nº. 123, CEP 24.020-000, Centro Rua Visconde de Uruguai, nº. 192 e 196, CEP 24.030-072, Centro Avenida Professor Carlos Nelson Ferreira dos Santos, nº. 125, Salas 301 a 309 e	7.512, 9.268, 9.853, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Niterói/RJ e 27.395-A, 27.396-A, 27.398-A, 28.145-A, 28.146-A, 28.147-A, 28.148-A, 28.149-A, 28.133-A, 28.134-A do 16º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de	Não	N/A	Não	Não

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?
	Lojas 301 e 302, Complexo Comercial Camboinhas Mall, CEP 24.358-705	Niterói/RJ				
OSASCO/SP	Avenida dos Autonomistas, nº. 1325, Vila Yara	58.784 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP	Não	N/A	Não	Não
PALMAS/TO	Q 202 Sul ACSU SE 20, Av. Ns 02, S/N, Lote 14, conj. 02, CEP 77.020-454, Plano Diretor Sul	1.783 do Cartório de Registro de Imóveis de Palmas/TO	Não	N/A	Não	Não
PARAGOMINAS/PA	Rodovia PA-256, Km 05, S/N, CEP 68.625-970, Zona Rural	4.736 do Cartório de Registro de Imóveis de Paragominas/PA	Não	N/A	Não	Não
PARANAGUÁ/PR	Rua Presidente Washington Luiz, nº. 863, CEP 83.221-052, Jardim Araça	23.764, 29.303 do Cartório de Registro de Imóveis de Paranaguá/PR	Não	N/A	Não	Não
PARAUPEBAS/PA	Rodovia PA-160 Km 10, S/N, CEP 68.515-000, Zona Rural	18.610 do 1º Ofício e Registro de Imóveis da Comarca de Parauapebas/PA	Não	N/A	Não	Não

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?
PASSO FUNDO/RS	Rua Paissandu, nº. 1200, Sala 01, CEP 99.010-101, Centro	18.926 do Cartório de Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS	Não	N/A	Não	Não
PELOTAS/RS	Avenida Fernando Osório, nº. 1.970, CEP 96.055-030, Três Vendas	20.965 do Registro de Imóveis de Pelotas - 1ª Zona/RS	Não	N/A	Não	Não
PELOTAS/RS	Avenida Fernando Osório, nº. 1.970, CEP 96.055-030, Três Vendas	78.847 do Registro de Imóveis de Pelotas - 1ª Zona/RS	Não	N/A	Não	Não
PELOTAS/RS	Avenida Fernando Osório, nº. 1.926, CEP 96.055-030, Três Vendas	30.948 do Registro de Imóveis de Pelotas/RS	Não	N/A	Não	Não
PINDAMONHANGABA /SP	Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, nº. 3344, Sala 01, CEP 12.420-010, Bela Vista	56.175 do Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba/SP	Não	N/A	Não	Não
PIRACICABA/SP	Rua Santa Catarina, nº. 1005, CEP 13.425-075, Piracicamirim	75.699 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP	Não	N/A	Não	Não
POÇOS DE CALDAS/MG	Avenida Doutor João Pinheiro nº. 1046, CEP 37.701-386, Centro	13.289, 34.851, 34.852 do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de	Não	N/A	Não	Não

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?
		Poços de Caldas/MG				
PONTA GROSSA/PR	Rua Tiburcio Pedro Ferreira, nº. 55, CEP 84.010-090, Centro	9.924, 42.035 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ponta Grossa/PR	Não	N/A	Não	Não
PONTA GROSSA/PR	Rua Tiburcio Pedro Ferreira, nº. 55, CEP 84.010-090, Centro	42.035 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ponta Grossa/PR	Não	N/A	Não	Não
PORTO ALEGRE/RS	Avenida Cavahada, nº. 4890, CEP 91.740-000, Cavahada	37.894 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	N/A	Não	Não
PORTO ALEGRE/RS	Avenida Wesceslau Escobar, nº. 1.427, CEP 91.900-605, Vila Assunção	69.435 do Registro de Imóveis 3ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul	Não	N/A	Não	Não
PRIMAVERA LESTE/MT	Avenida Paulo Cezar Pereira Aranda, nº. 241, CEP 78.850-000, Jardim Riva	5.840 e 6.106, Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca da Primavera do Leste/MT	Não	N/A	Não	Não

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?
RIBEIRÃO DAS NEVES/MG	Rua Ari Teixeira da Costa, nº. 1500, CEP 33.880-630, Savassi	1.300, 10.391 do Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Pedro Leopoldo/MG	Não	N/A	Não	Não
RIBEIRÃO PRETO/SP	Avenida Eduardo Andréa Matarazzo, nº. 891, CEP 14.080-730, Ipiranga	194.092, 195.511 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP	Não	N/A	Não	Não
RIO BRANCO/AC	Estrada do São Francisco, S/N, CEP 69.901-316, Baixa da Colina	6.285, 8.031 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC	Não	N/A	Não	Não
RIO GRANDE/RS	Avenida Rheingantz, nº. 91, Sala 01, CEP 96.202-364, São Paulo	37.146 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande/RS	Não	N/A	Não	Não
RONDONÓPOLIS/MT	Avenida Ary Coelho, nº. 829, Sala 02, CEP 78.705-094, Vila Birigui	56.034 do 1º Tabelionato e Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MG	Não	N/A	Não	Não

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?
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP	Rua Atlantica, nº. 731, CEP 09.570-480, Jardim do Mar	7.664, 24.578, 49.012, 64.999, 70.225, 79.650, 109.208 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não	N/A	Não	Não
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP	Avenida Rudge Ramos, nº. 1501, CEP 09.638-000, Rudge Ramos	71.270 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não	N/A	Sim	Não
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP	Rua Atlântica, nº. 741, CEP 09.750-480, Jardim do Mar	71.369 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não	N/A	Não	Não
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP	Avenida Doutor João Batista de Souza Soares, nº. 4009, CEP 12.235-200, Colonia Paraíso	209.883 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP	Não	N/A	Não	Não
SALVADOR/BA	Avenida Luiz Viana, nº. 8544, Shopping Paralela, L3, CEP 41.730-101,	53.734 do 7º Registro de Imóveis de Salvador/BA	Não	N/A	Sim	Não

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?
	Paralela					
SALVADOR/BA	Avenida Santiago de Compostela, nº. 216, Ed. Monterrey, CEP 40.279-150, Parque Bela Vista	60.908, 60.945 do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA	Não	N/A	Não	Não
SANTO ANDRÉ/SP	Rua Xavier Toledo, Quadra 28, CEP 09.010-130, Centro	10.662, 135.801 do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	N/A	Não	Não
SANTO ANDRÉ/SP	Avenida Pedro Américo, nº. 850, CEP 09.110-560, Vila Homero Thon	55.824, 55.825 do 2º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	N/A	Não	Não
SANTO ANDRÉ/SP	Avenida Doutor Alberto Benedetti, nº. 444, CEP 09.030-340, Vila Assunção	34.482, 104.764 do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	N/A	Não	Não
SANTO ANDRÉ/SP	Rua Senador Fláquer, nº. 456, CEP 09.010-160, Centro	14.487, 41.240, 53.987, 83.444, 85.252, 166.542 do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	N/A	Não	Não

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?
SANTO AMARO DA IMPERATRIZ/SC	Rua Geral Braço São João, S/N, CEP 88140-000, Fazenda Vô João	120, 26.487, 26.488, 26.489, 26.490 do Registro de Imóveis de Santo Amaro do Imperatriz/SC	Não	N/A	Não	Não
SANTO ANTÔNIO DE JESUS/BA	Praça Felix Gaspar, nº. 1, Loteamento 5ª do Inglês, Quadra 01, Lote 01, CEP 44.430-090, Centro	7.081 do Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Santo Antonio de Jesus/BA	Não	N/A	Não	Não
SÃO JOÃO DO MERITI/RJ	Rua Maria Soares Sendas, nº. 111, CEP 25.575-825, Centro	13.294-A do Registro de Imóveis da Comarca de São João do Meriti/RJ	Não	N/A	Não	Não
SÃO JOSÉ/SC	Rua Luiz Fagundes, nº. 1680, CEP 88.106-000, Picadas do Sul	39.425 do Cartório de Registro de Imóveis de São José/SC	Não	N/A	Não	Não
SÃO JOSÉ DO RIBAMAR/MA	Rua 17, nº. 1.026, CEP 65.110-000, Trizidela de Maioba	204 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São Luis/MA	Não	N/A	Não	Não
SÃO LUÍS/MA	Avenida São Luis Rei de França, nº. 32, CEP 65.065-470, Turu	53.048 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de São Luis/MA	Não	N/A	Não	Não

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?
SÃO LUÍS/MA	Avenida São Luis Rei de França, nº. 59, CEP 65.065-470, Turu	64.605 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Luis/MA	Não	N/A	Não	Não
SÃO PAULO/SP	Avenida Braz Leme, nº. 3029, CEP 20.22-011, Santana	54.245 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	N/A	Não	Não
SÃO PAULO/SP	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, 3305, CEP 51.452-000, Pirituba	103.542 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	N/A	Não	Não
SÃO PAULO/SP	Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nº. 846, 850, 860, 864 e 870, CEP 01.318-001, Bela Vista	60.917, 33.171 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	N/A	Não	Não
SÃO PAULO/SP	Rua Siqueira Bueno, nº. 929, CEP 31.720-100, Belenzinho	26.795, 31.886, 72.389, 72.390, 19.946 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	N/A	Não	Não
SÃO PAULO/SP	Rua Afonso Celso, nº. 235, 2º Andar, CEP 41.199-010, Vila	43.905 do 14º Cartório de Registro de Imóveis	Não	N/A	Não	Não

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?
	Mariana	de São Paulo/SP				
SÃO PAULO/SP	Avenida José Pinheiro Borges, S/N, CEP 82.20-900, Itaquera	55.838, 225.973 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	N/A	Não	Não
SERRA/ES	Rua Nelcy Vieira Lopes, nº. 199, Lotes 25 a 30, Quadra 02, CEP 29164-018, Jardim Limoeiro	33.753 do Cartório do 1º Ofício da 2ª Zona da Cidade de Serra/ES	Não	N/A	Não	Não
SERTÃOZINHO/SP	Avenida Antonio Paschoal, nº. 1954, Sala 01, CEP 14.170-700, São José	9.052 do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP	Não	N/A	Não	Não
SERTÃOZINHO/SP	Rua Antônio Malaquias Pedroso, nº. 853, CEP 14.170-840, Recreio dos Bandeirantes	4.059 do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP	Não	N/A	Não	Não
SINOP/MT	Avenida dos Mognos, nº. 1.076, CEP 78.559-899, Chácaras	24.124 e 21.125 do 1º Cartório Extrajudicial Registro de Imóveis de Sinop/MT	Não	N/A	Não	Não
SINOP/MT	Avenida Alexandre Ferronato, nº. 955, CEP	21.259 do 1º Cartório Extrajudicial Registro de	Não	N/A	Não	Não

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?
	78.557-247, Bairro Setor Industrial	Imóveis de Sinop/MT				
SOBRAL/CE	Avenida Monsenhor José Aloísio Pinto, nº. 300, Subsolo, Sobral Shopping, CEP 62.050-255, Dom Expedito	12.140 1º Cartório de Imóveis da Comarca de Sobral/CE	Não	N/A	Não	Não
SOROCABA/SP	Avenida Doutor Armando Pannunzio, nº. 1478, Sala 01, CEP 18.050-000, Itangua	13.623 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP	Não	N/A	Não	Não
SORRISO/MT	Avenida Noemia Tonello Dalmolin, nº. 2499, CEP 78.890-000, Gleba Sorriso	41.814 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorriso/MT	Não	N/A	Não	Não
SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP	Rua Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº. 1450, CEP 13.456-401, Distrito Industrial I	1.690, 1.691, 1.692, 1.693, 1.694, 1.695, 1.696, 1.697, 1.698, 1.699, 1.700, 1.701, 1.702, 1.703, 1.704, 1.705, 1.706, 1.707, 1.710, 1.711, 1.712, 1.713, 1.714, 1.715,	Não	N/A	Não	Não

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?
		1.716, 1.717, 1.718, 1.719, 1.720, 1.721, 1.722, 1.723, 1.726, 1.727 do 1º Registro de Imóveis de Santa Bárbara D'Oeste/SP				
TAGUATINGA/DF	Qs 01, Rua 210, Lote 40, CEP 71.950-904, Águas Claras	171.887, 196.658 e 280.071 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília/DF	Não	N/A	Não	Não
TANGARA DA SERRA/MT	Rua Vergílio Favetti, nº. 1200-S, CEP 78.300-000, Vila Alta	16.527, 1º Serviço de Notas e Registro da Comarca de Tangará da Serra/MT	Não	N/A	Não	Não
TAUBATÉ/SP	Avenida Charles Schneider, nº. 585, Sala 01, CEP 12.040-000, Bosque Framboyant	73.439, 73.440 do Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté/SP	Não	N/A	Não	Não
TEIXEIRA DE FREITAS/BA	Rodovia BR-101, Km 879,40, nº. 3000, CEP 45.990-012, Monte Castelo	817 do Registro de Imóveis e Hipoteca da comarca de	Não	N/A	Não	Não

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?
		Caravelas/BA				
UBERLÂNDIA/MG	Avenida dos Vinhedos, nº. 1200, CEP 38.411-159, Morada da Colina	130.843, 130.844 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não	N/A	Sim	Não
UBERLÂNDIA/MG	Rodovia Neuza Rezende, S/N, CEP 38402-360, Distrito Industrial	58.360 do 2º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não	N/A	Não	Não
UBERLÂNDIA/MG	Rua Juvenal Martins Pires, nº. 281, CEP 38.414-186, Jardim Patrícia	62.069 do 2º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não	N/A	Não	Não
UBERLÂNDIA/MG	Rodovia BR-497, Km 8,5, Fazenda Rio das Pedras, Jardim Patrícia	63.807 do 2º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não	N/A	Não	Não
VALINHOS/SP	Lote de Terreno nº. 14, Quadra nº. 01, CEP 13278-181, Loteamento Dois Córregos	1.276 do Oficial de Registro de Imóveis de Valinhos/SP	Não	N/A	Não	Não
VALINHOS/SP	Avenida Invernada, nº. 595, Sala 01, CEP 13.271-450, Vera Cruz	9.958 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de	Não	N/A	Não	Não

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?
		Campinas/SP				
VALINHOS/SP	Lote de Terreno nº. 14, Quadra nº. 01, CEP 13278-181, Loteamento Dois Córregos	15.782 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	N/A	Não	Não
VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO	Quadra 05, Lotes 01 e 03, Sala 01, S/N, CEP 72.870-064, Parque Rio Branco	12.228 do Registro de Imóveis Circunscrição de Valparaíso de Goiás/GO	Não	N/A	Não	Não
VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO	Avenida 15 de Julho, Quadra 2, Lote 2, Parque Rio Branco	79.079 do Registro de Imóveis de Valparaíso de Goiás/GO	Não	N/A	Não	Não
VITÓRIA DA CONQUISTA/BA	Avenida Juracy Magalhães, nº. 3.000, CEP 45.026-090, Boa Vista	32.157 do 1º Ofício de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista/BA	Não	N/A	Não	Não

Tabela 3: Forma de Destinação dos Recursos dos CRI nos Empreendimentos Lastro**3.1 Empreendimentos Destinação**

Empreendimento o Destinação	Uso dos recursos da presente e Emissão	Orçamento total previsto por Empreendimento o Destinação (R\$)	Gastos já realizados em cada Empreendimento o Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no em cada Empreendimento o Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento o Destinação <u>em</u> <u>função de outros</u> <u>CRI emitidos</u> (R\$)	Capacidade de alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento o Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento o Destinação conforme cronograma semestral constante do Anexo III abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento o Destinação (*)
BETIM/MG (Avenida Juscelino Kubitscheck, nº. 229, CEP 32.600- 225, Centro)	Aluguel	R\$ 6.951.326,56	0	R\$ 6.951.326,56	0	R\$ 6.951.326,56	R\$ 6.951.326,56	11,38%
Rua Ceará, nº. 333, CEP 79.003- 010 Avenida Alexandre Herculano, nº. 1.400, CEP 79.037-280 Rua Manoel Santiago, nº. 1.155, CEP 79.825-150 Roda Grande Anel Viário, s/nº., Km 4, CEP Rodovia Dourados / Itahum, Km 7, Fazenda Curral de	Aluguel	R\$ 5.938.723,12	0	R\$ 5.938.723,12	0	R\$ 5.938.723,12	R\$ 5.938.723,12	9,72%

Arame, Zona Rural, CEP								
CUIABÁ/MT (Avenida Manoel Jose de Arruda nº. 3100, CEP 78.065-900, Jardim Europa)	Aluguel	R\$ 3.888.591,20	0	R\$ 3.888.591,20	0	R\$ 3.888.591,20	R\$ 3.888.591,20	6,37%
GOVERNADOR VALADARES/MG (Avenida Doutor Raimundo Monteiro Resende, nº. 330, CEP 35.010-177, Centro)	Aluguel	R\$ 5.239.375,92	0	R\$ 5.239.375,92	0	R\$ 5.239.375,92	R\$ 5.239.375,92	8,58%
LONDRINA/PR (Rua Edwy Taques De Araújo, nº. 900 CEP 86.047-610, Gleba Fazenda Palhano / Rua Niterói, nº. 94, CEP 86.026-040, Centro / Rua Tietê, nº. 1208, CEP 86.025-230, Centro / Avenida Paris, nº. 675, CEP 86.041-120, Jardim Tabapuã / Rua Capri, S/N, Parque Residencial Piza / Avenida Terra Santana, S/N, CEP 86.049-612, Gleba Fazenda Palhano)	Aluguel	R\$ 12.517.316,24	0	R\$ 12.517.316,24	0	R\$ 12.517.316,24	R\$ 12.517.316,24	20,50%
PRIMAVERA LESTE/MT (Avenida Paulo Cezar Pereira	Aluguel	R\$ 1.840.000,00	0	R\$ 1.840.000,00	0	R\$ 1.840.000,00	R\$ 1.840.000,00	3,01%

Aranda, nº. 241, CEP 78.850-000, Jardim Riva)								
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP (Avenida Rudge Ramos, nº. 1501, CEP 09.638-000, Rudge Ramos)	Aluguel	R\$ 4.902.629,12	0	R\$ 4.902.629,12	0	R\$ 4.902.629,12	R\$ 4.902.629,12	8,03%
SALVADOR/BA (Avenida Luiz Viana, nº. 8544, Shopping Paralela, L3, CEP 41.730- 101, Paralela)	Aluguel	R\$ 5.500.903,92	0	R\$ 5.500.903,92	0	R\$ 5.500.903,92	R\$ 5.500.903,92	9,01%
SÃO LUÍS/MA (Avenida São Luis Rei de França, nº. 32, CEP 65.065- 470, Turu)	Aluguel	R\$ 5.145.760,80	0	R\$ 5.145.760,80	0	R\$ 5.145.760,80	R\$ 5.145.760,80	8,43%
SINOP/MT (Avenida dos Mognos, nº. 1.076, CEP 78.559-899, Chácaras)	Aluguel	R\$ 1.032.000,00	0	R\$ 1.032.000,00	0	R\$ 1.032.000,00	R\$ 1.032.000,00	1,69%
SINOP/MT (Avenida Alexandre Ferronato, nº. 955, CEP 78.557- 247, Bairro Setor Industrial)	Aluguel	R\$ 1.128.000,00	0	R\$ 1.128.000,00	0	R\$ 1.128.000,00	R\$ 1.128.000,00	1,85%
TANGARÁ DA SERRA/MT (Rua Vergílio Favetti, nº. 1200-S, CEP 78.300-000, Vila Alta)	Aluguel	R\$ 1.568.000,00	0	R\$ 1.568.000,00	0	R\$ 1.568.000,00	R\$ 1.568.000,00	2,57%

UBERLÂNDIA/MG (Avenida dos Vinhedos, nº. 1200, CEP 38.411-159, Morada da Colina)	Aluguel	R\$ 5.421.660,48	0	R\$ 5.421.660,48	0	R\$ 5.421.660,48	R\$ 5.421.660,48	8,88%
---	---------	------------------	---	------------------	---	------------------	------------------	-------

(*) As porcentagens foram calculadas com base no valor total da emissão dos CRI, qual seja, R\$ 625.000.000 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), considerando o exercício integral da Opção de Lote Adicional, lastreada em créditos imobiliários representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, integrantes da 11ª (décima primeira) emissão, para colocação privada, da Cogna Educação S.A.

3.2 Empreendimento Reembolso

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 (%) (*)
ANÁPOLIS/GO (Avenida Universitária, nº. 638, Sala 01, CEP 75.080-150, Centro)	Aluguel	4.822.104,33	0,83%
ANÁPOLIS/GO (Avenida Universitária, nº. 765 (frente), CEP 75.083-035, Jardim Bandeirante)	Aluguel	329.168,10	0,06%
ANÁPOLIS/GO (Avenida Universitária, nº. 765 (fundos), CEP 75.083-036, Jardim Bandeirante)	Aluguel	692.309,35	0,12%
ARARAQUARA/SP (Avenida Maria Antonia Camargo de Oliveira, nº. 2.599, CEP 14.801-260, Centro)	Aluguel	251.698,32	0,04%
BAURU/SP (Avenida Moussa Nakhil Tobias, nº. 333, CEP 17.021-005,	Aluguel	10.613.885,64	1,83%
BAURU/SP (Alameda Nossa Senhora do Rosário, S/N, Lote 04, Quadra 01, CEP 17021-280, Parque Novo São Geraldo)	Aluguel	101.774,75	0,02%

BELÉM/PA (Avenida Almirante Barroso, nº. 5.569, CEP 66.645-250, Baixos)	Aluguel	438.743,65	0,08%
BELO HORIZONTE/MG (Avenida Prudente de Moraes, nº. 1602 e Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, CEP 30.380-650, Cidade Jardim)	Aluguel	927.217,26	0,16%
BETIM/MG (Avenida Juiz Marco Túlio Isaac, nº. 119, CEP 32.604-345, Ingá Alto)	Aluguel	65.688,89	0,01%
CAMPINAS/SP (Rua Luiz Otávio, nº. 1.225, CEP 13.087-018)	Aluguel	572.595,38	0,10%
ERECHIM/RS (Avenida XV de Novembro, nº. 237, CEP 99.700-000, Centro)	Aluguel	176.400,96	0,03%
INDAIATUBA/SP (Rua Cláudio Dal Canton, nº. 89, Sala 01, Lote 06, Quadra 105, CEP 13.334-390, Cidade Nova)	Aluguel	258.338,48	0,04%
IRECÊ/BA (Rua Maria da Conceição Lordelo Nunes, nº. 87, CEP 44.900-000, Centro)	Aluguel	57.500,00	0,01%
ITABUNA/BA (Avenida José Soares Pinheiro, nº. 1191, CEP 45.600-298, Lomanto Junior)	Aluguel	531.546,82	0,09%
JUIZ DE FORA/MG (Avenida Barão do Rio Branco, nº. 2.562, 2.566 e 2.572, CEP 36.016-311, Centro)	Aluguel	136.107,75	0,02%
LIMEIRA/SP (Rua Clarino Peixoto de Oliveira, nº. 280, CEP 13.482-231, Jardim Maria Bruschi Modeneis)	Aluguel	410.062,84	0,07%
LONDRINA/PR (Rua Edwy Taques de Araújo, nº. 1.100, CEP 86.047-790, Jardim Burle Marx)	Aluguel	871.970,64	0,15%

PELOTAS/RS (Avenida Fernando Osório, nº. 2301, CEP 96.055-130, Três Vendas)	Aluguel	60.484,02	0,01%
RIO CLARO/SP (Rua 22 BE, nº. 668, CEP 13.501-388, Chácara Luza)	Aluguel	151.928,40	0,03%
SANTO ANDRÉ/SP (Avenida Industrial, nº. 3.330, CEP 09.080-501, Campestre)	Aluguel	1.625.922,76	0,28%
TAGUATINGA/DF (QS 1 Rua 212, Lotes 11, 13 e 15, S/N, CEP 71.950-550, Águas Claras)	Aluguel	1.942.144,49	0,34%
TAGUATINGA/DF (QS-01, Rua 214, Lote 14, Águas Claras)	Aluguel	99.309,50	0,02%
VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO (Quadra 04, Lotes 01 a 10 e 26 a 30, CEP 72870-004, Parque Rio Branco)	Aluguel	84.669,23	0,01%
ALVORADA/RS (Rua Ary Dias Dhill, S/N, CEP 94.810-065, Bela Vista)	Aluguel	1.935.525,75	0,33%
ANÁPOLIS/GO (Avenida Universitária, nº. 2.221, CEP 75.083-350, Casa Moreira - Vila Santa Isabel)	Aluguel	3.256.085,04	0,56%
ANÁPOLIS/GO (Chácara das Rosas, Loteamento Residencial das Rosas)	Aluguel	550.934,29	0,10%
BACABAL/MA (Rua Doze De Outubro, nº.377, CEP 65.700-000, Centro)	Aluguel	1.776.119,39	0,31%
BELO HORIZONTE/MG (Avenida Presidente Antônio Carlos, nº. 4157, CEP 31.255-143, São Francisco)	Aluguel	7.335.725,55	1,27%
BELO HORIZONTE/MG (Rua Alentejo, nº. 1.360, CEP 31.255-110, São Francisco)	Aluguel	5.935.748,41	1,03%

BELO HORIZONTE/MG (Rua Cabo Valério Santos, nº. 297, CEP 30.640-440, Barreiro)	Aluguel	6.261.400,43	1,08%
BELO HORIZONTE/MG (Rua Padre Pedro Pinto, nº. 1315, CEP 31.510-000, Venda Nova)	Aluguel	3.939.915,51	0,68%
BELO HORIZONTE/MG (Rua dos Guajajaras nº. 591, 1º Andar, CEP 30.180-100, Centro)	Aluguel	3.419.618,76	0,59%
BELO HORIZONTE/MG (Rua Timbiras, nº. 1375, CEP 31.510-000, Funcionários)	Aluguel	5.388.853,76	0,93%
BELO HORIZONTE/MG (Rua Timbiras, nº. 1372, CEP 31.510-000, Funcionários)	Aluguel	671.511,71	0,12%
BELO HORIZONTE/MG (Rua Iraí, nº. 235, Lojas 64/65 e Lojas 02 a 15, 16A, 16B, 17A, 31 a 42, 66 a 67, CEP 30.380-640, Coração de Jesus)	Aluguel	3.782.762,26	0,65%
BETIM/MG (Avenida Juscelino Kubitscheck, nº. 229, CEP 32.600-225, Centro)	Aluguel	17.927.596,61	3,10%
BRASÍLIA/DF (Avenida das Araucárias, Lote 785, CEP 71.936-250, Sul (Águas Claras))	Aluguel	4.486.746,33	0,78%
BRASÍLIA/DF (SCN Quadra 6, Conjunto A, Bloco A, CEP 70.716-901, Asa Norte)	Aluguel	14.372.323,78	2,48%
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM/ES (Avenida Jones dos Santos Neves, nº. 256, CEP 29.301-455, Maria Ortiz)	Aluguel	815.000,00	0,14%
CAMAÇARI/BA (Avenida das Palmeiras, S/N, CEP 42.800-339, Industrial)	Aluguel	2.221.880,76	0,38%

CAMPINAS/SP (Rua Luis Otávio, nº. 1313 - Bloco A, CEP 13.052-100, Taquaral)	Aluguel	10.069.605,06	1,74%
CAMPINAS/SP (Rua José Rosolen, nº. 171, Sala 01, CEP 13.060-222, Jardim Londres)	Aluguel	1.801.696,40	0,31%
CAMPINAS/SP (Rua José Rosolem, nº. 155, CEP 13060-222, Jardim Londres)	Aluguel	202.863,42	0,04%
CAMPINAS/SP (Fazenda São João, Sousas)	Aluguel	487.153,92	0,08%
CAMPINAS/SP (Rua Luiz Otávio, nº. 1097, CEP 13087-018, Parque Taquaral)	Aluguel	881.609,73	0,15%
CAMPINAS/SP (Rua Ernesto Carlos Reiman, Lote 01, Quadra P, CEP 13.060-076, Jardim Paulicéia)	Aluguel	302.884,33	0,05%
CAMPINAS/SP (Rua 23, Lote 11, Quadra BB, Jardim Londres)	Aluguel	210.000,00	0,04%
CAMPINAS/SP (Rua 26, Lotes 01, 26, 28 e 29, Quadra II, CEP 13060-243, Jardim Londres (Rua Rodolpho Liner, s/n, CEP 13060-243))	Aluguel	121.666,93	0,02%
CAMPO GRANDE/MS (Rodovia BR 163, nº 3.203, CEP 79.79-005, Chácara das Mansões)	Aluguel	1.347.232,38	0,23%
CAMPO GRANDE/MS (Rua Ceará, nº. 333, CEP 79.003-010, Vila Antônio Vendas)	Aluguel	43.534.089,71	7,52%
CAMPO GRANDE/MS (Avenida Alexandre Herculano, nº. 1.400, CEP 79.037-280, Jardim Veraneio)			

DOURADOS/MS (Rua Manoel Santiago, nº. 1.155, CEP 79.825-150, Vila São Luiz)			
CAMPO GRANDE/MS (Roda Grande Anel Viário, s/n, Km 4, Fazenda Três Barras)			
DOURADOS/MS (Rodovia Dourados / Itahum, Km 7, Fazenda Curral de Arame, Zona Rural, Fazenda Curral de Arame)			
CARUARU/PE (Avenida Cleto Campelo, nº. 36, CEP 55.012-340, Maurício de Nassau)	Aluguel	2.357.621,76	0,41%
CASCAVEL/PR (Avenida Brasil, nº. 7210, CEP 85.810-000, Centro)	Aluguel	2.022.031,95	0,35%
CAXIAS DO SUL/RS (Avenida Alexandre Rizzo, nº. 505, Sala 01, CEP 95.110-000, Desvio Rizo)	Aluguel	3.642.043,48	0,63%
CODÓ/MA (Avenida Santos Dumont, nº. 5132, CEP 65.400-000, Santa Terezinha)	Aluguel	1.911.856,41	0,33%
CONTAGEM/MG (Avenida Babita Camargos, nº. 1295, CEP 32.210-180, Cidade Industrial)	Aluguel	9.687.353,79	1,67%
CUIABÁ/MT (Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nº. 3300, CEP 78.050-280, Jardim Aclimação)	Aluguel	6.603.341,58	1,14%
CUIABÁ/MT (Avenida Manoel Jose de Arruda nº. 3100, CEP 78.065-900, Jardim Europa)	Aluguel	10.060.194,54	1,74%
DIVINÓPOLIS/MG (Rua Santos Dumont, nº. 1001, CEP 35.500-286, Manoel Valinhas)	Aluguel	3.385.000,00	0,58%

EUNÁPOLIS/BA (Rua Suekichi Seguchi, nº. 80, CEP 45.820-549, Centro)	Aluguel	4.097.973,69	0,71%
FEIRA DE SANTANA/BA (Avenida José Falcão da Silva nº. 1283, CEP 44.050-512, Queimadinha)	Aluguel	1.982.901,60	0,34%
FRANCA/SP (Avenida Professor Moacir Vieira Coelho, nº. 3125, CEP 14.409-275, Jardim Redentor)	Aluguel	1.026.572,35	0,18%
GOIÂNIA/GO (Rua T-27, Quadra 102 Lotes 1 - 5 e 19 - 24, CEP 74.210-030, Setor Bueno)	Aluguel	5.978.873,71	1,03%
GOVERNADOR VALADARES/MG (Avenida Doutor Raimundo Monteiro Resende, nº. 330, CEP 35.010-177, Centro)	Aluguel	13.487.348,33	2,33%
GUARAPARI/ES (Avenida Governador Jones dos Santos Neves nº. 1000, CEP 29.214-005, Lagoa Funda)	Aluguel	2.631.420,82	0,45%
GUARAPARI/ES (Avenida Jones dos Santos Neves, nº. 2.896, CEP 29.215-002, Muquiçaba)	Aluguel	699.290,85	0,12%
GUARAPARI/ES (Terreno Urbano Faixa 8, Gleba Antiga Fazenda Santa Rosa, Muquiçaba, Lagoa Funda)	Aluguel	88.962,45	0,02%
GUARULHOS/SP (Avenida Papa Pio XII, nº. 291, CEP 07.113-000, Macedo)	Aluguel	3.498.455,83	0,60%
GUARULHOS/SP (Avenida Papa Pio XII, nº. 233, CEP 07113-000, Macedo)	Aluguel	160.865,58	0,03%
IMPERATRIZ/MA (Rua Barão do Rio Branco, Quadra 6, Lotes 01, 02, 03, 04)	Aluguel	9.305.694,18	1,61%

INDAIATUBA/SP (Rua Cláudio Dal Canton, nº. 89, CEP 13.334-390, Cidade Nova II)	Aluguel	1.101.446,26	0,19%
IPATINGA/MG (Rua Jequitibá, nº. 401, Lote B, Quadra 11, CEP 35.160-306, Horto)	Aluguel	5.575.241,82	0,96%
IPATINGA/MG (Rodovia BR 381, S/N, Km 32, CEP 35.179-000, Bom Sucesso)	Aluguel	333.000,00	0,06%
ITABIRA/MG (Rua Santana, nº. 235, CEP 35.900-064, Penha)	Aluguel	706.515,05	0,12%
ITABUNA/BA (Avenida José Soares Pinheiro, nº. 1600, CEP 45.600-298, Lomanto Junior)	Aluguel	5.126.446,06	0,89%
ITABUNA/BA (Avenida José Soares Pinheiro, nº. 1668 e 1694, CEP 45.600-298, Lomanto Júnior)	Aluguel	93.140,00	0,02%
ITAPECERICA DA SERRA/SP (Avenida Quinze De Novembro, nº. 1586, Sala 01, Parte 01, CEP 68.50-100, Centro)	Aluguel	158.412,94	0,03%
ITAPETININGA/SP (Rua Doutor Coutinho, 733, CEP 18.200-358, Centro)	Aluguel	2.909.347,44	0,50%
ITAPEVA/SP (Rua Benjamin Constant, nº. 654, CEP 18.405-000, Jardim Ferrari)	Aluguel	509.713,55	0,09%
ITAPEVA/SP (Rua Marcos Kirschner, nº. 17, CEP 18.400-200, Centro)	Aluguel	97.301,23	0,02%
JACAREÍ/SP (Rua Santa Catarina, nº. 75, Bloco A, CEP 12.307-130, Vila Pinheiro)	Aluguel	2.038.977,28	0,35%

JACAREÍ/SP (Avenida Siqueira Campos, nº. 885, CEP 12.307-000, Jardim Esper)	Aluguel	169.689,13	0,03%
JARAGUÁ DO SUL/SC (Rua Major Julio Ferreira, nº. 687, CEP 89.256-210, Vila Lalau)	Aluguel	1.123.471,70	0,19%
JAÚ/SP (Avenida do Café, nº. 250, CEP 17.208-010, Vila Netinho Prado)	Aluguel	648.064,54	0,11%
JEQUIÉ/BA (Avenida Governador Lomanto Junior, nº. 1571, CEP 45.200-617, Joaquim Romão)	Aluguel	3.137.359,40	0,54%
JOINVILLE/SC (Rua Presidente Campos Salles, nº. 850, Sala 01, CEP 89.217-100, Bairro da Glória)	Aluguel	6.116.747,18	1,06%
JUNDIAÍ/SP (Rua do Retiro, nº. 300, Sala 01, CEP 13.209-355, Vila das Hortências)	Aluguel	5.138.000,00	0,89%
LEME/SP (Rua Waldemar, nº. 340, Sala 01, CEP 13.614-370, Cidade Jardim)	Aluguel	3.136.788,17	0,54%
LEME/SP (Fazenda Santa Maria da Boa Vista, S/N, Zona Rural, CEP 13.610-970, Boa Vista)	Aluguel	194.426,16	0,03%
LINHARES/ES (Avenida São Mateus, nº. 1458, CEP 29.901-396, Araça)	Aluguel	5.482.295,16	0,95%
LONDRINA/PR (Avenida Americo Deolindo Garla, nº. 224, Loja A, 5 Piso Terreo, CEP 86.079-225, Pacaembu)	Aluguel	968.506,69	0,17%
LONDRINA/PR (Rua Edwy Taques De Araújo, nº. 900 CEP 86.047-610, Gleba Fazenda Palhano /	Aluguel	33.290.503,79	5,75%

Rua Niterói, nº. 94, CEP 86.026-040, Centro / Rua Tietê, nº. 1208, CEP 86.025-230, Centro			
/ Avenida Paris, nº. 675, CEP 86.041-120, Jardim Tabapuã)			
LONDRINA/PR (Rua Capri, S/N, Parque Residencial Piza)			
LONDRINA/PR (Avenida Terra Santana, S/N, CEP 86.049-612, Gleba Fazenda Palhano)			
LUIS EDUARDO MAGALHÃES/BA (Avenida Kiichiro Murata, nº. 329, CEP 47.864-062, Jardim Imperial)	Aluguel	2.428.473,98	0,42%
MACAPÁ/AP (Rodovia Duque de Caxias, S/N, Km 05, Anexo A, CEP 68.906-698, Cabralzinho)	Aluguel	4.918.745,09	0,85%
MACEIÓ/AL (Avenida Menino Marcelo, nº. 3800, CEP 57.073-470, Cidade Universitária)	Aluguel	3.880.533,49	0,67%
MANAUS/AM (Avenida Noel Nutels, nº. 1762, CEP 69.095-000, Cidade Nova)	Aluguel	2.083.071,16	0,36%
MARABÁ/PA (Rodovia BR-230, Km 07, CEP 68.507-765, Nova Marabá)	Aluguel	2.245.931,16	0,39%
MOSSORÓ/RN (Rua Doutor João Marcelino, nº. 107, Anexo Lado A, CEP 59.611-200, Santo Antônio)	Aluguel	547.096,26	0,09%
NITERÓI/RJ (Avenida Visconde do Rio Branco, nº. 137, CEP 24.020-000, Centro)	Aluguel	1.649.498,72	0,28%
NITERÓI/RJ (Rua Visconde de Uruguai, nº. 208, CEP 24.030-072, Centro)	Aluguel	176.494,34	0,03%

NITERÓI/RJ (Rua Visconde de Uruguai, nº. 198, CEP 24.030-072, Centro)	Aluguel	273.797,58	0,05%
NITERÓI/RJ (Avenida Visconde de Rio Branco, nº. 111, CEP 24.020-000, Centro)	Aluguel	238.273,41	0,04%
NITERÓI/RJ (Avenida Visconde do Rio Branco, nº 107, esquina com a Rua Dr. Froes da Cruz, nº 10, Centro)	Aluguel	805.223,45	0,14%
NITERÓI/RJ (Avenida Visconde de Rio Branco, nº. 209 A, CEP 24.020-001, Centro)	Aluguel	960.000,00	0,17%
NITERÓI/RJ (Avenida Amaral Peixoto, nº. 35, Centro)	Aluguel	16.017.574,36	2,77%
NITERÓI/RJ (Avenida Visconde de Rio Branco, nº. 123, CEP 24.020-000, Centro /	Aluguel	6.794.660,93	1,17%
Rua Visconde de Uruguai, nº. 192 e 196, CEP 24.030-072, Centro /			
Avenida Professor Carlos Nelson Ferreira dos Santos, nº. 125, Salas 301 a 309 e Lojas 301 e 302,			
Complexo Comercial Cambinhas Mall, CEP 24.358-705)			
OSASCO/SP (Avenida dos Autonomistas, nº. 1325, Vila Yara)	Aluguel	1.244.019,47	0,21%
PALMAS/TO (Q 202 Sul ACSU SE 20, Av. Ns 02, S/N, Lote 14, conj. 02, CEP 77.020-454, Plano Diretor Sul)	Aluguel	12.040.908,83	2,08%
PARAGOMINAS/PA (Rodovia PA-256, Km 05, S/N, CEP 68.625-970, Zona Rural)	Aluguel	638.829,78	0,11%

PARANAGUÁ/PR (Rua Presidente Washington Luiz, nº. 863, CEP 83.221-052, Jardim Araça)	Aluguel	380.795,14	0,07%
PARAUPEBAS/PA (Rodovia PA-160 Km 10, S/N, CEP 68.515-000, Zona Rural)	Aluguel	993.359,47	0,17%
PASSO FUNDO/RS (Rua Paissandu, nº. 1200, Sala 01, CEP 99.010-101, Centro)	Aluguel	4.304.133,48	0,74%
PELOTAS/RS (Avenida Fernando Osório, nº. 1.970, CEP 96.055-030, Três Vendas)	Aluguel	2.247.255,34	0,39%
PELOTAS/RS (Avenida Fernando Osório, nº. 1.926, CEP 96.055-030, Três Vendas)	Aluguel	202.135,13	0,03%
PINDAMONHANGABA/SP (Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, nº. 3344, Sala 01, CEP 12.420-010, Bela Vista)	Aluguel	1.945.842,43	0,34%
PIRACICABA/SP (Rua Santa Catarina, nº. 1005, CEP 13.425-075, Piracicamirim)	Aluguel	2.121.404,02	0,37%
POÇOS DE CALDAS/MG (Avenida Doutor João Pinheiro nº. 1046, CEP 37.701-386, Centro)	Aluguel	1.364.902,43	0,24%
PONTA GROSSA/PR (Rua Tiburcio Pedro Ferreira, nº. 55, CEP 84.010-090, Centro)	Aluguel	4.705.587,45	0,81%
PORTO ALEGRE/RS (Avenida Cavahada, nº. 4890, CEP 91.740-000, Cavahada)	Aluguel	2.664.880,22	0,46%
PORTO ALEGRE (Avenida Wesceslau Escobar, nº. 1.427, CEP 91.900-605, Vila Assunção)	Aluguel	298.500,00	0,05%

PRIMAVERA LESTE/MT (Avenida Paulo Cezar Pereira Aranda, nº. 241, CEP 78.850-000, Jardim Riva)	Aluguel	4.816.287,00	0,83%
RIBEIRÃO DAS NEVES/MG (Rua Ari Teixeira da Costa, nº. 1500, CEP 33.880-630, Savassi)	Aluguel	383.815,90	0,07%
RIBEIRÃO PRETO/SP (Avenida Eduardo Andréa Matarazzo, nº. 891, CEP 14.080-730, Ipiranga)	Aluguel	1.604.716,38	0,28%
RIO BRANCO/AC Estrada do São Francisco, S/N, CEP 69.901-316, Baixa da Colina)	Aluguel	318.383,52	0,05%
RIO GRANDE/RS (Avenida Rheingantz, nº. 91, Sala 01, CEP 96.202-364, São Paulo)	Aluguel	663.148,44	0,11%
RONDONÓPOLIS/MT (Avenida Ary Coelho, nº. 829, Sala 02, CEP 78.705-094, Vila Birigui)	Aluguel	6.807.437,25	1,18%
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP (Rua Atlântica, nº. 731, CEP 09.570-480, Jardim do Mar)	Aluguel	5.376.159,00	0,93%
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP (Avenida Rudge Ramos, nº. 1501, CEP 09.638-000, Rudge Ramos)	Aluguel	13.072.303,68	2,26%
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP (Rua Atlântica, nº. 741, CEP 09.750-480, Jardim do Mar)	Aluguel	2.100.796,00	0,36%
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP (Avenida Doutor João Batista de Souza Soares, nº. 4009, CEP 12.235-200, Colonia Paraíso)	Aluguel	2.997.606,26	0,52%
SALVADOR/BA (Avenida Luiz Viana, nº. 8544, Shopping Paralela, L3, CEP 41.730-101, Paralela)	Aluguel	14.419.781,18	2,49%

SALVADOR/BA (Avenida Santiago de Compostela, nº. 216, Ed. Monterrey, CEP 40.279-150, Parque Bela Vista)	Aluguel	1.038.000,00	0,18%
SANTO ANDRÉ/SP (Rua Xavier Toledo, Quadra 28, CEP 09.010-130, Centro)	Aluguel	238.003,23	0,04%
SANTO ANDRÉ/SP (Avenida Pedro Américo, nº. 850, CEP 09.110-560, Vila Homero Thon)	Aluguel	1.147.946,44	0,20%
SANTO ANDRÉ/SP (Avenida Doutor Alberto Benedetti, nº. 444, CEP 09.030-340, Vila Assunção)	Aluguel	5.578.838,09	0,96%
SANTO ANDRÉ/SP (Rua Senador Fláquer, nº. 456, CEP 09.010-160, Centro)	Aluguel	8.727.653,30	1,51%
SANTO AMARO DA IMPERATRIZ/SC (Rua Geral Braço São João, S/N, CEP 88140-000, Fazenda Vô João)	Aluguel	154.721,44	0,03%
SANTO ANTÔNIO DE JESUS/BA (Praça Felix Gaspar, nº. 1, Loteamento 5ª do Inglês, Quadra 01, Lote 01, CEP 44.430-090, Centro)	Aluguel	1.913.244,20	0,33%
SÃO JOÃO DO MERITI/RJ (Rua Maria Soares Sendas, nº. 111, CEP 25.575-825, Centro)	Aluguel	1.898.450,89	0,33%
SÃO JOSÉ/SC (Rua Luiz Fagundes, nº. 1680, CEP 88.106-000, Picadas do Sul)	Aluguel	6.392.578,48	1,10%
SÃO JOSÉ DO RIBAMAR/MA (Rua 17, nº. 1.026, CEP 65.110-000, Trizidela de Maioba)	Aluguel	188.713,76	0,03%
SÃO LUÍS/MA (Avenida São Luis Rei de França, nº. 32, CEP 65.065-470, Turu)	Aluguel	13.312.624,59	2,30%

SÃO LUÍS/MA (Avenida São Luis Rei de França, nº. 59, CEP 65.065-470, Turu)	Aluguel	594.112,88	0,10%
SÃO PAULO/SP (Avenida Braz Leme, nº. 3029, CEP 20.22-011, Santana)	Aluguel	914.922,87	0,16%
SÃO PAULO/SP (Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, 3305, CEP 51.452-000, Pirituba)	Aluguel	4.333.043,49	0,75%
SÃO PAULO/SP (Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nº. 846, 850, 860, 864 e 870, CEP 01.318-001, Bela Vista)	Aluguel	3.905.493,44	0,67%
SÃO PAULO/SP (Rua Siqueira Bueno, nº. 929, CEP 31.720-100, Belenzinho)	Aluguel	11.596.480,45	2,00%
SÃO PAULO/SP (Rua Afonso Celso, nº. 235, 2º Andar, CEP 41.199-010, Vila Mariana)	Aluguel	801.233,97	0,14%
SÃO PAULO/SP (Avenida José Pinheiro Borges, S/N, CEP 82.20-900, Itaquera)	Aluguel	3.356.134,50	0,58%
SERRA/ES (Rua Nelcy Vieira Lopes, nº. 199, Lotes 25 a 30, Quadra 02, CEP 29164-018, Jardim Limoeiro)	Aluguel	297.829,55	0,05%
SERTÃOZINHO/SP (Avenida Antonio Paschoal, nº. 1954, Sala 01, CEP 14.170-700, São José)	Aluguel	584.566,01	0,10%
SERTÃOZINHO/SP (Rua Antônio Malaquias Pedroso, nº. 853, CEP 14.170-840, Recreio dos Bandeirantes)	Aluguel	142.762,77	0,02%
SINOP/MT (Avenida dos Mognos, nº. 1.076, CEP 78.559-899, Chácaras)	Aluguel	2.701.304,00	0,47%

SINOP/MT (Avenida Alexandre Ferronato, nº. 955, CEP 78.557-247, Bairro Setor Industrial)	Aluguel	2.952.592,00	0,51%
SOBRAL/CE (Avenida Monsenhor José Aloísio Pinto, nº. 300, Subsolo, Sobral Shopping, CEP 62.050-255, Dom Expedito)	Aluguel	2.157.178,94	0,37%
SOROCABA/SP (Avenida Doutor Armando Pannunzio, nº. 1478, Sala 01, CEP 18.050-000, Itangua)	Aluguel	1.860.012,16	0,32%
SORRISO/MT (Avenida Noemia Tonello Dalmolin, nº. 2499, CEP 78.890-000, Gleba Sorriso)	Aluguel	1.608.132,57	0,28%
SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP (Rua Juscelino Kubsczek de Oliveira, nº. 1450, CEP 13.456-401, Distrito Industrial I)	Aluguel	2.215.077,02	0,38%
TAGUATINGA/DF (QS 01, (Rua 210, Lote 40, CEP 71.950-904, Águas Claras)	Aluguel	3.210.936,19	0,55%
TANGARA DA SERRA/MT (Rua Vergílio Favetti, nº. 1200-S, CEP 78.300-000, Vila Alta)	Aluguel	4.104.310,00	0,71%
TAUBATÉ/SP (Avenida Charles Schnneider, nº. 585, Sala 01, CEP 12.040-000, Bosque Framboyant)	Aluguel	4.859.035,16	0,84%
TEIXEIRA DE FREITAS/BA (Rodovia BR-101, Km 879,40, nº. 3000, CEP 45.990-012, Monte Castelo)	Aluguel	3.000.000,00	0,52%
UBERLÂNDIA/MG (Avenida dos Vinhedos, nº. 1200, CEP 38.411-159, Morada da Colina)	Aluguel	12.991.734,05	2,24%
UBERLÂNDIA/MG (Rodovia Neuza Rezende, S/N, CEP 38402-360, Distrito Industrial)	Aluguel	62.807,53	0,01%

UBERLÂNDIA/MG (Rua Juvenal Martins Pires, nº. 281, CEP 38.414-186, Jardim Patrícia)	Aluguel	214.835,24	0,04%
UBERLÂNDIA/MG (Rodovia BR-497, Km 8,5, Fazenda Rio das Pedras, Jardim Patrícia)	Aluguel	136.008,07	0,02%
VALINHOS/SP Lote de Terreno nº. 14, Quadra nº. 01, CEP 13278-181, Loteamento Dois Córregos)	Aluguel	2.023.164,31	0,35%
VALINHOS/SP (Avenida Invernada, nº. 595, Sala 01, CEP 13.271-450, Vera Cruz)	Aluguel	1.040.735,11	0,18%
VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO Quadra 05, Lotes 01 e 03, Sala 01, S/N, CEP 72.870-064, Parque Rio Branco)	Aluguel	829.048,00	0,14%
VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO (Avenida 15 de Julho, Quadra 2, Lote 2, Parque Rio Branco)	Aluguel	4.712.487,26	0,81%
VITÓRIA DA CONQUISTA/BA (Avenida Juracy Magalhães, nº. 3.000, CEP 45.026-090, Boa Vista)	Aluguel	1.443.601,60	0,25%

(*) As porcentagens foram calculadas com base no valor total da emissão dos CRI, qual seja, R\$ 625.000.000 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), considerando o exercício integral da Opção de Lote Adicional, lastreada em créditos imobiliários representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, integrantes da 11ª (décima primeira) emissão, para colocação privada, da Cognia Educação S.A.

Tabela 4: Contratos de Locação

Empreendimento Lastró	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 (R\$)	Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação) (R\$)
ANÁPOLIS/GO	20/09/2006	Sociedade Construtora e Incorporadora Maxi Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	N/A	Avenida Universitária, nº. 638, Sala 01, CEP 75.080-150, Centro	44.794 do Cartório de Registro de Imóveis de Anápolis/GO	Não	Contrato Finalizado	4.822.104,33
			(distratado em 04/11/2022)					
ANÁPOLIS/GO	02/09/2008	Estacionamento Unipark Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	N/A	Avenida Universitária, nº. 765, CEP 75.083-035, Jardim Bandeirante	49.568 (folha 01, Livro nº. 2-IS) do Registro de Imóveis da Comarca de Anápolis /GO	Não	Contrato Finalizado	329.168,10
			(distratado em 24/03/2023)					
ANÁPOLIS/GO	27/03/2014	Estacionamento Unipark Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	N/A	Avenida Universitária, nº. 765, CEP 75.083-035, Jardim Bandeirante	49.568 (folha 01, Livro nº. 2-IS) do Registro de Imóveis da Comarca de Anápolis /GO	Não	Contrato Finalizado	692.309,35
			(distratado em 24/03/2023)					
ARARAQUARA/SP	20/06/2018	Ezelino Paggiaro Netto, Murilo Paggiaro (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A., União de Ensino	N/A	Avenida Maria Antonia Camargo de Oliveira, nº. 2.599, CEP 14.801-260, Centro	64.909 e 90.486 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP	Não	Contrato Finalizado	251.698,32
			(distratado em 08/07/2022)					

		Unopar Limitada (Locatárias)						
BAURU/SP	30/09/2013	AEBURU Administração de Bens Imóveis Limitada (Locadora) e Anhanguera Educativa Participações S.A. (Locatária)	N/A	Avenida Moussa Nakhl Tobias, nº. 333, CEP 17.021-005, Parque São Geraldo	119.239 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP	Não	Contrato Finalizado	10.613.885,64
			(distratado em 28/03/2023)					
BAURU/SP	01/07/2013	Antônio Sérgio Sanches, Sandra Regina Ferreira Sanches (Locadores) e Anhanguera Educativa Participações S.A. (Locatária)	N/A	Alameda Nossa Senhora do Rosário, S/N, Lote 04, Quadra 01, CEP 17021- 280, Parque Novo São Geraldo	42.527 do 2º Oficial Registro de Imóveis de Bauru/SP	Não	Contrato Finalizado	101.774,75
			(distratado em 25/04/2023)					
BELÉM/PA	07/08/2018	Solim Participações Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educativa S.A., União de Ensino Unopar Limitada (Locatária)	N/A	Avenida Almirante Barroso, nº. 5.569, CEP 66.645-250, Baixos	303 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Belém/PA	Não	Contrato Finalizado	438.743,65
			(distratado em 15/12/2022)					
BELO HORIZONTE/MG	01/02/2003	Província Brasileira da Sociedade do Sagrado Coração de Jesus (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade Limitada (Locatária)	N/A	Avenida Prudente de Morais, nº. 1602 e Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, CEP 30.380- 650, Cidade Jardim	19.353 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	Contrato Finalizado	927.217,26
			(distratado em 29/07/2022)					

BETIM/MG	31/01/2018	Betim Empreendimentos e Participações S.A. (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade S.A. (Locatária)	N/A	Avenida Juiz Marco Túlio Isaac, nº. 119, CEP 32.604-345, Ingá Alto	133.314, 136.707, 136.709, 161.944 e 161.945 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim/MG	Não	Contrato Finalizado	65.688,89
			(distratado em 08/02/2022)					
CAMPINAS/SP	18/10/2006	Delisa Administração Participação e Empreendimentos Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	N/A	Rua Luiz Otávio, nº. 1.225, CEP 13.087-018, Taquaral	38.305 (folha 01, Livro nº 2) do 2º Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	Contrato Finalizado	572.595,38
			(distratado em 15/02/2022)					
ERECHIM/RS	01/09/2015	Associação Maria Auxiliadora (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	N/A	Avenida XV de Novembro, nº. 237, CEP 99.700-000, Centro	57.824 do Registro de Imóveis da Comarca de Erechim/RS	Não	Contrato Finalizado	176.400,96
			(distratado em 02/06/2022)					
INDAIATUBA/SP	20/04/2006	GS - Participações Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional S.A. (Locatária)	N/A	Rua Cláudio Dal Canton, nº. 89, Sala 01, Lote 06, Quadra 105, CEP 13.334-390, Cidade Nova	30.359 do Registro de Imóveis e Anexos de Indaiatuba/SP	Não	Contrato Finalizado	258.338,48
			(distratado em 23/08/2022)					
IRECÊ/BA	01/03/2015	Associação Educativa de Irecê SC EPP (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	N/A	Rua Maria da Conceição Lordelo Nunes, nº. 87, CEP 44.900-000, Centro	17.403 do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Irecê/BA	Não	Contrato Finalizado	57.500,00
			(distratado em 16/05/2022)					

ITABUNA/BA	08/05/2008	CIX Patrimonial Limitada (Locadora) e Unic Educacional Limitada (Locatária)	N/A	Avenida José Soares Pinheiro, nº. 1191, CEP 45.600-298, Lomanto Junior	8.750, 12.033, 12.034 e 12.035 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itabuna/BA	Não	Contrato Finalizado	531.546,82
			(distratado em 30/11/2021)					
JUIZ DE FORA/MG	17/12/2018	Serviço Social da Indústria, Departamento Regional de Minas Gerais - SESI/DRMG (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade S.A. (Locatária)	N/A	Avenida Barão do Rio Branco, nº. 2.562, 2.566 e 2.572, CEP 36.016-311, Centro	10.190 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Não	Contrato Finalizado	136.107,75
			(distratado em 07/04/2022)					
LIMEIRA/SP	01/04/2004	Novo Milênio Administração de Bens Imóveis Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	N/A	Rua Clarino Peixoto de Oliveira, nº. 280, CEP 13.482-231, Jardim Maria Bruschi Modeneis	19.845 e 41.393 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira/SP	Não	Contrato Finalizado	410.062,84
			(distratado em 06/07/2022)					
LONDRINA/PR	02/07/2003	Salenco Construções e Comércio Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	N/A	Rua Edwy Taques de Araújo, nº. 1.100, CEP 86.047-790, Jardim Burle Marx	62.528 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina/PR	Não	Contrato Finalizado	871.970,64
			(distratado em 12/01/2022)					
PELOTAS/RS	11/05/2009	Zanin Locações de Bens Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional	N/A	Avenida Fernando Osório, nº. 2301, CEP	67.185 do Registro de Imóveis de Pelotas 1ª Zona/RS	Não	Contrato Finalizado	60.484,02
			(distratado em 24/03/2022)					

		Participações S.A. (Locatária)		96.055-130, Três Vendas				
RIO CLARO/SP	01/10/2004	A. Vitti Agropecuária e Participações Limitada, N.V. Agropecuária e Participações Limitada, Vail Vitti, Nídia Maria Dário Vitti, Espólio de Argemiro Vitti, Marília Machado Vitti (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	N/A (distratado em 07/04/2022)	Rua 22 BE, nº. 668, CEP 13.501-388, Chácara Luza	5.471, 16.087 e 16.088 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro/SP	Não	Contrato Finalizado	151.928,40
SANTO ANDRÉ/SP	27/07/2011	AFP Sociedade Patrimonial Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	N/A (distratado em 30/03/2022)	Avenida Industrial, nº. 3.330, CEP 09.080-501, Campestre	72.398 do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	Contrato Finalizado	1.625.922,76
TAGUATINGA/DF	01/02/2018	MR Participações e Empreendimentos Limitada (Locadora)	N/A (distratado em 23/02/2022)	QS 1 Rua 212, Lotes 11, 13 e 15, S/N, CEP 71.950-550, Águas Claras	95.015 do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília/DF	Não	Contrato Finalizado	1.942.144,49
TAGUATINGA/DF	01/02/2018	MR Participações e Empreendimentos Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	N/A (distratado em 23/02/2022)	QS-01, Rua 214, Lote 14, AGUAS CLARAS	102.537 do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília/DF	Não	Contrato Finalizado	99.309,50

VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO	01/09/2008	Elmar Participações e Empreendimentos Limitada, CPR Construções e Empreendimentos Limitada, Arquero Consultoria Educacional Limitada, Artur Nazaré de Souza Aguiar (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	N/A	Quadra 04, Lotes 01 a 10 e 26 a 30, CEP 72870-004, Parque Rio Branco	8.002, 8.003, 8.004, 8.005, 8.006, 8.007, 8.008, 8.009, 8.010, 8.011, 8.012, 8.013, 8.014, 8.015 e 8.016 do Cartório de Registro de Imóveis de Valparaíso de Goiás/GO	Não	Contrato Finalizado	84.669,23
			(distratado em 16/03/2022)					
ALVORADA/RS	10/05/2018	J.M. Participações e Administração Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A., União de Ensino Unopar Limitada (Locatárias)	03/10/2019 a 03/10/2029	Rua Ary Dias Dhill, S/N, CEP 94.810-065, Bela Vista	75.744, 75.478, 75.479 do Cartório de Registro de Imóveis de Alvorada/RS	Não	11.783.870,97	1.935.525,75
ANÁPOLIS/GO	06/07/2022	Autorio Administradora e Construtora Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária) (Locatária)	15/01/2023 a 14/01/2033	Avenida Universitária, nº. 2.221, CEP 75.083-350, Casa Moreira - Vila Santa Isabel	32.618 do 1o Cartório de Registro de Imóveis de Anápolis/GO	Não	20.999.333,39	3.256.085,04
ANÁPOLIS/GO	01/11/2011	Araújo Agropecuária e Empreendimentos Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional	01/11/2011 a 01/11/2021	CHACARA DAS ROSAS, LOTEAMENTO RESIDENCIAL DAS RODAS	64.629 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Primeira Circunscrição de Anápolis/GO	Não	3.085.025,67	550.934,29

		Limitada (Locatária)						
BACABAL/MA	03/07/2018	Amvel Amorim Veículos e Peças Limitada (Locadora) e Menezes e Lacerda Limitada (Locatária)	03/07/2018 a 03/07/2028	Rua Doze De Outubro, nº.377, CEP 65.700-000, Centro	3.032, 3.915, 4.840, 4.530 e 4.265 do 1º Ofício Extrajudicial de Babacal/MA	Não	10.112.442,00	1.776.119,39
BELO HORIZONTE/MG	01/10/2009	Fame Empreendimentos e Participações Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/10/2009 a 30/09/2029	Avenida Presidente Antônio Carlos, nº. 4157, CEP 31.255-143, São Francisco	81.466, 96.714 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	85.429.947,20	7.335.725,55
BELO HORIZONTE/MG	30/06/2014	BTS Properties Empreendimentos Imobiliários S.A (Locadora) e Anhanguera Educacional Limitada (Locatária)	01/01/2016 a 31/12/2029	Rua Alentejo, nº. 1.360, CEP 31.255-110, São Francisco	118.167 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	13.496.728,37	5.935.748,41
BELO HORIZONTE/MG	19/04/2016	Colina Empreendimentos e Participações Limitada (Locadora) e Orme Serviços Educacionais Limitada (Locatária)	19/04/2016 a 18/04/3031	Rua Cabo Valério Santos, nº. 297, CEP 30.640-440, Barreiro	62.243, 62.242, 62.241, 74.804, 62.247 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	21.292.860,46	6.261.400,43
BELO HORIZONTE/MG	13/06/2016	Moeda Empreendimentos Imobiliários Limitada (Locadora) e Orme Serviços	13/06/2016 a 12/06/2026	Rua Padre Pedro Pinto, nº. 1315, CEP 31.510-000, Venda Nova	36.257, 32.879 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	13.244.238,05	3.939.915,51

		Educacionais Limitada (Locatária)						
BELO HORIZONTE/MG	22/08/2011	Monterrey Empreendimentos Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/09/2011 a 30/09/2026	Rua dos Guajajaras nº. 591, 1º Andar, CEP 30.180-100, Centro	44.793 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	27.726.156,19	3.419.618,76
BELO HORIZONTE/MG	19/12/2019	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional FII (Locadora)	19/12/2019 a 18/12/2029	Rua Timbiras, nº. 1375, CEP 31.510-000, Funcionários	12.656, 12.739, 49.262, 48.089, 48.090 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não	29.760.916,10	5.388.853,76
BELO HORIZONTE/MG	26/02/2016	Vera Lúcia Cardoso e Elisabete Maria Camargo Lissaraça (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade Limitada (Locatária)	01/12/2014 a 31/11/2022	Rua Timbiras, nº. 1372, CEP 31.510-000, Funcionários	47.113, 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais	Não	1.040.840,87	671.511,71
BELO HORIZONTE/MG	26/11/2018	Iraí Empreendimentos Limitada (Locadora) e Orme Serviços Educacionais Limitada (Locatária)	26/11/2018 a 25/11/2023	Rua Iraí, nº. 235, Lojas 64/65 e Lojas 02 a 15, 16A, 16B, 17A, 31 a 42, 66 a 67, CEP 30.380-640, Coração de Jesus	60.669, 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais	Não	7.126.060,43	3.782.762,26
BETIM/MG	19/12/2019	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda	19/12/2019 a 18/12/2029	Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 229, CEP	173.644, 173.645 do Serviço Registral Imobiliário de Betim,	Não	102.363.889,50	24.878.923,17

		Educacional FII (Locadora) e Orme Serviços Educacionais Limitada (Locatária)		32.600-225, Centro	Estado de Minas Gerais			
BRASÍLIA/DF	22/12/2021	Prosperity Imobiliária Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	22/12/2021 a 21/12/2031	Avenida das Araucárias, Lote 785, CEP 71.936-250, Sul (Águas Claras)	143.450 do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal	Não	32.428.099,56	4.486.746,33
BRASÍLIA/DF	02/02/2018	Antônio Venâncio da Silva Empreendimentos Imobiliários Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	02/02/2018 a 01/02/2028	SCN Quadra 6, Conjunto A, Bloco A, CEP 70.716-901, Asa Norte	26.626 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal	Não	80.382.495,89	14.372.323,78
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM/ES	15/06/2018	Reim Participações e Administração Patrimonial Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A., União de Ensino Unopar Limitada (Locatárias)	15/06/2018 a 14/06/2028	Avenida Jones dos Santos Neves, nº. 256, CEP 29.301-455, Maria Ortiz	39.974, 8.665 do 1º Ofício da 1ª Zona da Comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES	Não	4.712.258,06	815.000,00
CAMAÇARI/BA	21/06/2018	NJ Construção e Locação de Imóveis SPE Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora	05/09/2019 a 31/12/2033	Avenida das Palmeiras, S/N, CEP 42.800-339, Industrial	22.744 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Camaçari/BA	Não	18.060.089,93	2.221.880,76

		Educacional S.A., União de Ensino Unopar Limitada (Locatárias)						
CAMPINAS/SP	30/09/2009	Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	21/12/2009 a 20/12/2024	Rua Luis Otávio, nº. 1313 - Bloco A, CEP 13.052-100, Taquaral	112.959 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	80.208.261,05	10.069.605,06
CAMPINAS/SP	01/03/2001	Unitac Empreendimentos e Participações Limitada, atual denominação da Unitac - Empreendimentos e Participações S.A. (Locadora) e Anhanguera Educacional Limitada (Locatária)	28/02/2016 a 27/02/2026	Rua José Rosolen, nº. 171, Sala 01, CEP 13.060- 222, Jardim Londres	35.661 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	10.007.217,47	1.801.696,40
CAMPINAS/SP	14/04/2008	Urbano Imóveis Eirelli – EPP (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	14/04/2008 a 14/04/2026	Rua José Rosolem, nº. 155, CEP 13060-222, Jardim Londres	35.661 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	1.948.872,90	202.863,42
CAMPINAS/SP	25/07/2006	Décia Milano de Barros, Espólio de Maria Altemira de Barros Cardinalli, José Antonio Cardinalli, José Antonio Cardinalli Filho, Antonio Carlos Couto de	01/08/2006 a 01/08/2016	Fazenda São João, Sosas	46.236 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	313.753,81	487.153,92

		Barros Filho, Ana Maria Roccato Couto de Barros, Maria Luiza Couto de Barros Lapolla, Luiz Carlos Prates Lapolla, Adriano Julio de Barros Netto, Rosa Maria Benetti de Barros, Luiz Fernando Milano Couto de Barros, Jussara de Faria Alfino Couto de Barros (Locadores), e Anhanguera Educacional Limitada (Locatária)						
CAMPINAS/SP	16/12/2016	HJO Empreendimentos e Participações Limitada, Juliana Waldemarin Omati, Afranio Wlademarin Omati, Alfredo Waldemarin Omati, Andre Wlademarin Omati (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	16/12/2016 a 15/12/2023	Rua Luiz Otávio, nº. 1097, CEP 13087-018, Parque Taquaral	21.292 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	2.082.541,76	881.609,73
CAMPINAS/SP	01/11/2017	Santa Lucia Transportes e Imóveis Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/11/2017 a 31/10/2022	Rua Ernesto Carlos Reiman, Lote 01, Quadra P, CEP 13.060-076, Jardim Paulicéia	11.418 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	899.430,06	302.884,33

CAMPINAS/SP	18/01/2005	Barbosa & Barbosa Limitada – ME (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	18/01/2005 a 18/01/2028	Rua 23, Lote 11, Quadra BB, Jardim Londres	33.281 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	3.251.612,90	210.000,00
CAMPINAS/SP	06/09/2017	Antonio Padova Jora Ferracioli, Luiz Delfeu Jora Ferracioli, Samuel Jora Ferracioli (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/07/2017 a 01/07/2022	Rua 26, Lotes 01, 26, 28 e 29, Quadra II, CEP 13060-243 (Rua Rodolpho Liner, S/N, CEP 13060-243), JARDIM LONDRES	25.138, 25.139, 25.140 e 25.141 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	257.202,70	121.666,93
CAMPO GRANDE/MS	02/10/2008	Luiz Antonio Saldanha Rodrigues, Ana Lucia Monzillo Saldanha Rodrigues (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	02/10/2008 a 02/10/2025	Rodovia BR 163, nº 3.203, CEP 79.79-005, Chácara das Mansões	170.681 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Não	12.655.934,89	1.347.232,38
CAMPO GRANDE/MS	01/01/2016	Mace Moderna Associação Campograndense de Ensino Limitada, Coxim Fundo de Investimento Imobiliário FII (Locadoras) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/01/2016 a 31/10/2032	Rua Ceará, nº. 333, CEP 79.003-010, Vila Antônio Vendas	17.086, 61.344, 117.711, 181.126, 237.696, 1º Registro de Imóveis de Campo Grande/MS	Não	147.222.861,86	49.472.812,83

CAMPO GRANDE/MS	01/01/2016	Mace Moderna Associação Campograndense de Ensino Limitada, Coxim Fundo de Investimento Imobiliário FII (Locadoras) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/01/2016 a 31/10/2032	Avenida Alexandre Herculano, nº. 1.400, CEP 79.037-280, Jardim Veraneio	248.652, 248.653, 218.084, 11.871, 11.872, 11.873, 11.874, 11.875, 11.876, 11.877, 11.878, 28.467, 54.168, 117.217, 147.278, 1º Registro de Imóveis de Campo Grande/MS	Não		
DOURADOS/MS	01/01/2016	Mace Moderna Associação Campograndense de Ensino Limitada, Coxim Fundo de Investimento Imobiliário FII (Locadoras) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/01/2016 a 31/10/2032	Rua Manoel Santiago, nº. 1.155, CEP 79.825-150, Vila São Luiz	18.816, Registro de Imóveis de Dourados/MS	Não		
CAMPO GRANDE/MS	01/01/2016	Mace Moderna Associação Campograndense de Ensino Limitada, Coxim Fundo de Investimento Imobiliário FII (Locadoras) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/01/2016 a 31/10/2032	Roda Grande Anel Viário, s/n, Km 4, Fazenda Três Barras	139.572, 18.043, 18.044, 18.045, 18.046, 1º Registro de Imóveis de Campo Grande/MS	Não		
DOURADOS/MS	01/01/2016	Mace Moderna Associação Campograndense de Ensino	01/01/2016 a 31/10/2032	Rodovia Dourados / Itahum, Km 7, Fazenda	70.296, 28.199, Registro de Imóveis de Dourados/MS	Não		

		Limitada, Coxim Fundo de Investimento Imobiliário FII (Locadoras) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)		Curral de Arame, Zona Rural, Fazenda Curral de Arame				
CARUARU/PE	21/06/2018	Inofil Administração e Participação Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A., União de Ensino Unopar Limitada (Locatárias)	15/10/2012 a 14/10/2022	Avenida Cleto Campelo, nº. 36, CEP 55.012-340, Marurício de Nassau	1.362 do Cartório de Registro de Imóveis de Caruaru/PE	Não	13.022.608,22	2.357.621,76
CASCAVEL/PR	27/11/2020	Trento & Cia Limitada (Locadora) e União de Ensino Unopar Limitada (Locatária)	01/01/2021 a 25/12/2025	Avenida Brasil, nº. 7210, CEP 85.810-000, Centro	36.598 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/PR	Não	5.831.227,56	2.022.031,95
CAXIAS DO SUL/RS	12/04/2013	Viva Empreendimentos Imobiliários Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/04/2013 a 31/03/2028	Avenida Alexandre Rizzo, nº. 505, Sala 01, CEP 95.110-000, Desvio Rizo	128.708, 128.709 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Caxias do Sul/RS	Não	31.867.925,72	3.642.043,48
CODÓ/MA	25/09/2020	Grupo Educa Limitada, atual denominação de Faculdade de Ciências e Tecnologia do Maranhão Limitada	01/03/2021 a 28/02/2026	Avenida Santos Dumont, nº. 5132, CEP 65.400-000, Santa Terezinha	3.554, 6.400 do Cartório de Registro de Imóveis de Codó/MA	Não	5.547.686,81	1.911.856,41

		- EPP (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade S.A. (Locatária)						
CONTAGEM/MG	27/04/2017	AARC Empreendimentos Imobiliários Limitada (Locadora) e Orme Serviços Educacionais Limitada (Locatária)	01/12/2017 a 31/11/2027	Avenida Babita Camargos, nº. 1295, CEP 32.210-180, Cidade Industrial	136.991 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Não	51.352.934,40	9.687.353,79
CUIABÁ/MT	09/01/2015	Condomínio Civil do Pantanal Shopping (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	09/01/2015 a 08/01/2025	Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nº. 3300, CEP 78.050-280, Jardim Aclimação	43.901 do 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis Comarca de Cuiabá/MT	Não	25.726.085,18	6.603.341,58
CUIABÁ/MT	28/06/2019	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional FII (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	28/06/2019 a 13/03/2029	Avenida Manoel Jose de Arruda nº. 3100, CEP 78.065-900, Jardim Europa	39.805, 39.806, 39.807 do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Cuiabá/MT	Não	55.600.582,24	13.948.785,74
DIVINÓPOLIS/MG	01/07/2007	Sociedade Para Educação de Divinópolis Participações e Empreendimentos Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora	01/07/2007 a 30/09/2032	Rua Santos Dumont, nº. 1001, CEP 35.500-286, Manoel Valinhas	85.051, 85.052, 114.613, 114.614, 114.615, 114.616, 114.612, 114.617, 114.618, 114.619, 114.620, 114.621 do Cartório de Registro de Imóveis da	Não	46.115.000,00	3.385.000,00

		Educacional S.A. (Locatária)			Comarca de Divinópolis/MG			
EUNÁPOLIS/BA	14/07/2020	BTS Eunápolis Administração e Participação Limitada (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade S.A. (Locatária)	03/03/2021 a 02/03/2031	Rua Suekichi Seguchi, nº. 80, CEP 45.820-549, Centro	29.045 do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Eunápolis/BA	Não	18.590.473,90	4.097.973,69
FEIRA DE SANTANA/BA	03/07/2014	Cosmo Patrimonial Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	09/09/2016 a 08/09/2026	Avenida José Falcão da Silva nº. 1283, CEP 44.050-512, Queimadinha	74.679 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Feira de Santana/BA	Não	9.320.980,62	1.982.901,60
FRANCA/SP	01/09/2015	Associação Assistencial Presbiteriana Bom Samaritano - SAEBS (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/08/2017 a 31/07/2023	Avenida Professor Moacir Vieira Coelho, nº. 3125, CEP 14.409-275, Jardim Redentor	50.679 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoa Jurídica de Franca/SP	Não	3.997.659,91	1.026.572,35
GOIÂNIA/GO	15/05/2019	Planeta Veículos Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	15/05/2019 a 14/05/2029	Rua T-27, Quadra 102 Lotes 1 - 5 e 19 - 24, CEP 74.210-030, Setor Bueno	242.473 do Cartório de Registro de Imóveis da 1a Circunscrição de Goiânia/GO	Não	24.876.138,73	5.978.873,71
GOVERNADOR VALADARES/MG	01/09/2015	Novatécnica Participações e Investimentos S.A. (Locadora) e Pitágoras - Sistema de	11/03/2016 a 10/03/2026	Avenida Doutor Raimundo Monteiro Resende, nº. 330, CEP	40.213 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Governador Valadares/MG	Não	77.132.909,21	18.726.724,25

		Educação Superior Sociedade S.A. (Locatária)		35.010-177, Centro				
GUARAPARI/ES	01/10/2010	Gotardo Faculdades Integradas Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/05/2010 a 31/12/2025	Avenida Governador Jones dos Santos Neves nº. 1000, CEP 29.214-005, Lagoa Funda	54.377 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapari/ES	Não	22.387.818,47	2.631.420,82
GUARAPARI/ES	10/01/2018	Sow Sports Produções e Eventos Limitada - ME (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade S.A. (Locatária)	15/01/2018 a 14/01/2023	Avenida Jones dos Santos Neves, nº. 2.896, CEP 29.215-002, Muquiçaba	5.701 do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Guarapari/ES	Não	1.971.594,01	699.290,85
GUARAPARI/ES	20/12/2013	Gotardo Construtora e Incorporadora Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/01/2014 a 31/12/2023	Terreno Urbano Faixa 8 / Gleba / - Antiga Fazenda Santa Rosa - Muquiçaba, LAGOA FUNDA	54.377 do Ofício de Registro de Imóveis de Guarapari/ES	Não	496.777,44	88.962,45
GUARULHOS/SP	28/04/2011	Acesso Administração e Participações Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	28/04/2011 a 27/04/2026	Avenida Papa Pio XII, nº. 291, CEP 07.113-000, Macedo	103.547, 105.638 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP	Não	28.211.063,85	3.498.455,83
GUARULHOS/SP	05/05/2010	AZN Empreendimentos	06/05/2010 a 31/12/2024	Avenida Papa Pio XII, nº.	65.917 do 2º Oficial de Registro de	Não	1.359.099,07	160.865,58

		Imobiliários e Participações Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)		233, CEP 07113-000, Macedo	Imóveis de Guarulhos/SP			
IMPERATRIZ/MA	31/10/2016	SPE BTS Imperatriz Administração de Bem Imóvel Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	31/12/2016 a 30/10/2026	Rua Barão do Rio Branco, Quadra 6, Lotes 01, 02, 03, 04, Juçara	14.397, 67.844, 67.845, 67.846 do 6º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Imperatriz/MA	Não	66.161.781,09	9.305.694,18
INDAIATUBA/SP	02/02/2005	CEEC - Centro Evangélico de Educação e Cultura "Pr. Raimundo Soares de Lima" (Locadora) e Anhanguera Educacional S.A. (Locatária)	15/02/2005 a 02/02/2025	Rua Cláudio Dal Canton, nº. 89, CEP 13.334-390, Cidade Nova II	54.543 do Registro de Imóveis e Anexos de Indaiatuba/SP	Não	13.655.850,72	1.101.446,26
IPATINGA/MG	19/12/2019	Agropecuária Paranoá Limitada (Locadora) e Orme Serviços Educacionais Limitada (Locatária)	19/12/2019 a 18/12/2031	Rua Jequitibá, nº. 401, Lote B, Quadra 11, CEP 35.160-306, Horto	39.164 do Serviço Registral de Imóveis de Ipatinga/MG	Não	31.872.476,20	5.575.241,82
IPATINGA/MG	28/05/2021	Tijota Park Hotel Fazenda Limitada (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade	17/05/2021 a 31/12/2023	Rodovia BR 381, S/N, Km 32, CEP 35.179-000, Bom Sucesso	65.604 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga/MG	Não	278.129,03	333.000,00

		Limitada (Locatária)						
ITABIRA/MG	01/03/2015	Associação Educativa, Cultural e Assistencial Nossa Senhora das Dores (Locadora) e Editora e Distribuidora Educativa S.A. (Locatária)	01/03/2015 a 28/02/2025	Rua Santana, nº. 235, CEP 35.900-064, Penha	499 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itabira/MG	Não	3.950.572,21	706.515,05
ITABUNA/BA	24/07/2014	Lune Empreendimentos Imobiliários Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educativa S.A. (Locatária)	01/08/2014 a 31/12/2028	Avenida José Soares Pinheiro, nº. 1600, CEP 45.600-298, Lomanto Junior	399 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itabuna/BA	Não	33.907.223,62	5.126.446,06
ITABUNA/BA	18/01/2021	Jure – Empreendimentos e Participações Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educativa S.A. (Locatária)	20/01/2021 a 31/12/2028	Avenida José Soares Pinheiro, nº. 1668 e 1694, CEP 45.600- 298, Lomanto Júnior	22.795, 22.796 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA	Não	4.359.552,90	93.140,00
ITAPECERICA DA SERRA/SP	22/08/2018	Lúcio Donizete de Moraes, Angelina de Jesus Fernandes Moraes, Clóvis da Silva de Moraes, Sofia Aparecida Zucareli de Moraes (Locadores) e Anhanguera Educativa Participações S.A. (Locatária)	01/09/2018 a 21/12/2022	Avenida Quinze De Novembro, nº. 1586, Sala 01, Parte 01, CEP 68.50-100, Centro	113.510 do Registro de Imóveis de ItapeERICA da Serra/SP	Não	186.964,05	158.412,94

ITAPETININGA/SP	10/05/2018	Di Fiori Empreendimentos Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	10/05/2018 a 10/05/2028	Rua Doutor Coutinho, 733, CEP 18.200-358, Centro	2.904 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga/S ´ P	Não	17.793.660,48	2.909.347,44
ITAPEVA/SP	01/12/2015	Ronel Educacional S/S Limitada - EPP (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/12/2015 a 30/11/2026	Rua Benjamin Constant, nº. 654, CEP 18.405-000, Jardim Ferrari	6.158, 7.795, 8.339, 8.796 do Oficial Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica de Itapeva/SP	Não	259.161,29	509.713,55
ITAPEVA/SP	24/09/2019	João Carlos Santos Szendler, Eduardo Santos Szendler (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/05/2019 a 30/04/2023	Rua Marcos Kirschner, nº. 17, CEP 18.400-200, Centro	6.561 do Oficial Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica de Itapeva/SP	Não	132.137,54	97.301,23
JACAREÍ/SP	19/12/2006	Ribeiro Daher Empreendimentos Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	19/12/2006 a 18/12/2031	Rua Santa Catarina, nº. 75, Bloco A, CEP 12.307-130, Vila Pinheiro	45.068, 45.069, 50.936 do Registro de Imóveis de Jacareí/SP	Não	28.267.242,80	2.038.977,28
JACAREÍ/SP	10/05/2007	Maria Aparecida Ferreira Machuca (Locadora) e Anhanguera Educacional S.A. (Locatária)	10/05/2007 a 09/05/2012	Avenida Siqueira Campos, nº. 885, CEP 12.307-000, Jardim Esper	19.915 do Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí/SP	Não	487.284,00	169.689,13
JARAGUÁ DO SUL/SC	01/03/2012	B.R.R. Administradora de Bens Imóveis Limitada	01/03/2012 a 28/02/2027	Rua Major Julio Ferreira, nº. 687, CEP	43.268, 43.290 do Cartório de Registro	Não	9.426.288,02	1.123.471,70

		(Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)		89.256-210, Vila Lalau	de Imóveis de Jaraguá do Sul/SC			
JAÚ/SP	01/10/2018	Redi e Redi Administradora de Imóveis Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/10/2018 a 30/09/2028	Avenida do Café, nº. 250, CEP 17.208-010, Vila Netinho Prado	72.493 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jaú/SP	Não	3.603.831,30	648.064,54
JEQUIÉ/BA	14/08/2019	York - Fundo de Investimento Imobiliário (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade Limitada (Locatária)	14/08/2019 a 14/08/2029	Avenida Governador Lomanto Junior, nº. 1571, CEP 45.200-617, Joaquim Romão	37.922 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Jequié/BA	Não	17.862.742,25	3.137.359,40
JOINVILLE/SC	01/03/2012	B.R.R. Administradora de Bens Imóveis Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/03/2012 a 28/02/2027	Rua Presidente Campos Salles, nº. 850, Sala 01, CEP 89.217-100, Bairro da Glória	45.343 do 1º Registro de Imóveis da Cidade de Joinville/SC	Não	50.901.955,32	6.116.747,18
JUNDIAÍ/SP	25/06/1999	Andrade & Latorre Empreendimentos Imobiliários Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	15/06/1999 a 31/12/2029	Rua do Retiro, nº. 300, Sala 01, CEP 13.209-355, Vila das Hortências	176.447 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP	Não	93.574.838,71	5.138.000,00

LEME/SP	25/10/2010	Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Locadora) e Anhanguera Educacional	30/09/2010 a 17/12/2030	Rua Waldemar Silenc, nº. 340, Sala 01, CEP 13.614-370, Cidade Jardim	26.458 do Cartório de Registro de Imóveis de Leme/SP	Não	25.245.096,77	3.136.788,17
LEME/SP	27/04/2021	Fumio Yokoya, Eugênio Yokoya, Carolina Dias Sório Yokoya, Patrícia Yokoya (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/05/2021 a 30/04/2027	Fazenda Santa Maria da Boa Vista, S/N, Zona Rural, CEP 13.610-970, Boa Vista	681 do Registro de Imóveis da Comarca de Leme/SP	Não	91.761,71	194.426,16
LINHARES/ES	14/04/2008	RSF Administração Imobiliária Limitada (Locadora) e Soce - Sociedade Capixabana de Educação Limitada (Locatária)	14/04/2008 a 13/04/2028	Avenida São Mateus, nº. 1458, CEP 29.901-396, Araçá	22.681, 24.275 do Cartório de Registro de Imóveis de Linhares/ES	Não	57.303.774,68	5.482.295,16
LONDRINA/PR	13/11/2012	Consórcio Empreendedor do Londrina Norte Shopping (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/03/2013 a 28/02/2023	Avenida Americo Deolindo Garla, nº. 224, Loja A, 5 Piso Terreo, CEP 86.079-225, Pacaembu	91.338 do 2º Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Londrina/PR	Não	4.933.810,65	968.506,69
LONDRINA/PR	27/09/2013	Creare Administração de Bens Móveis e Imóveis Limitada (Locadora) e Editora e	01/01/2012 a 01/01/2032	Rua Edwy Taques De Araújo, nº. 900 CEP 86.047-610, Gleba	49.535, 1º Ofício de Imóveis de Londrina/PR	Não	368.705.625,54	45.807.820,03

		Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)		Fazenda Palhano			
				Rua Niterói, nº. 94, CEP 86.026-040, Centro	7.727, 51.500 e 51.501, 2º Ofício de Imóveis de Londrina/PR		
				Rua Tietê, nº. 1208, CEP 86.025-230, Centro	9.041, 2º Ofício de Imóveis de Londrina/PR		
				Avenida Paris, nº. 675, CEP 86.041-120, Jardim Tabapuã	4.082, 4.292, 4.297, 4.298, 4.299, 4.329, 4.508, 4.607, 4.649, 4.651, 4.653, 4.654, 4.754, 4.803, 4.907, 4.917, 4.995, 4.996, 5.003, 5.038, 5.041, 5.042, 5.090, 5.093, 5.094, 5.107, 5.109, 5.195, 5.196, 5.199, 5.201, 5.202, 5.206, 5.207, 5.212, 5.214, 5.224, 5.265, 5.266, 5.270, 5.297, 5.298, 5.299, 5.333, 5.374, 5.379, 5.382, 5.468, 5.602, 5.649, 6.176, 11.894, 13.496,		
					53.305, 3º Ofício de Imóveis de Londrina/PR		
LONDRINA/PR	27/09/2013	Creare Administração de Bens Móveis e Imóveis Limitada	01/01/2012 a 01/01/2032	Rua Capri, S/N, Parque Residencial Piza	2.752, 24.087, 2.753, 24.085, 2.751, 5.597, 5.598, 3º Ofício de	Não	

		(Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)			Imóveis de Londrina/PR			
LONDRINA/PR	27/09/2013	Crear Administração de Bens Móveis e Imóveis Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/01/2012 a 01/01/2032	Avenida Terra Santana, S/N, CEP 86.049-612, Gleba Fazenda Palhano	53.305, 1º Ofício de Imóveis de Londrina/PR	Não		
LUIS EDUARDO MAGALHÃES/BA	14/11/2018	BTS Lem Administração de Bens Imóveis Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	05/04/2019 a 04/04/2029	Avenida Kiichiro Murata, nº. 329, CEP 47.864-062, Jardim Imperial	26.602 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA	Não	17.423.819,23	2.428.473,98
MACAPÁ/AP	01/01/2009	Glacial Participações Societárias Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/01/2009 a 01/01/2029	Rodovia Duque de Caxias, S/N, Km 05, Anexo A, CEP 68.906-698, Cabralzinho	447 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Macapá/AP	Não	56.596.227,43	4.918.745,09
MACEIÓ/AL	12/06/2008	Consórcio Empreendedor do Shopping Pátio Maceió (Locadora) e Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade Limitada (Locatária)	01/03/2010 a 28/02/2026	Avenida Menino Marcelo, nº. 3800, CEP 57.073-470, Cidade Universitária	140.689 do 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió/AL	Não	38.577.842,05	3.880.533,49

MANAUS/AM	27/06/2018	Supermercados DB Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A e União de Ensino Unopar Limitada (Locatária)	27/06/2018 a 27/06/2028	Avenida Noel Nutels, nº. 1762, CEP 69.095-000, Cidade Nova	14.751, 20.621, 37.209 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de Manaus/AM	Não	12.850.598,82	2.083.071,16
MARABÁ/PA	21/01/2019	JM Administração de Bens e Participações Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	21/01/2019 a 31/01/2032	Rodovia BR-230, Km 07, CEP 68.507-765, Nova Marabá	47.652 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marabá/PA	Não	14.580.967,74	2.245.931,16
MOSSORÓ/RN	05/07/2018	Wellington Rodrigues Fernandes, Wilson Rodrigues Fernandes (Locadores) e Editora e Distribuidora Educacional S.A., União de Ensino Unopar Limitada (Locatárias)	30/08/2018 a 31/12/2026	Rua Doutor João Marcelino, nº. 107, Anexo Lado A, CEP 59.611-200, Santo Antônio	12.306, 12.328 do 6º Cartório Judiciário de Registro de Imóveis da 2ª Zona do Município de Mossoró/RN	Não	1.366.025,31	547.096,26
NITERÓI/RJ	01/03/2010	Nelly Leite Bitencourt, Cesar Bittencourt da Silva, Juliana Santos Bittencourt Menegat, Anna Clara Bittencourt Fonseca, Isabela Bittencourt da Silva, Camila Moraes Bittencourt, Francisco Soares	28/02/2010 a 27/02/2030	Avenida Visconde do Rio Branco, nº. 137, CEP 24.020-000, Centro	1184-A do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	5.549.588,62	1.649.498,72

		Monaco, Marcela Bittencourt, Thomaz de Aquino Escobar, Carlos Felipe Indio Escobar, Mariza Santos e Silva Leite, Espólio de Paulo Roberto Salazar Leite, Patricia Luzia Salazar Leite (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)						
NITERÓI/RJ	21/12/2010	Nelly Leite Bitencourt, Cesar Bittencourt da Silva, Juliana Santos Bittencourt Menegat, Anna Clara Bittencourt Fonseca, Isabela Bittencourt da Silva, Camila Moraes Bittencourt, Francisco Soares Monaco, Marcela Bittencourt Thomaz de Aquino Escobar, Carlos Felipe Indio Escobar (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	21/12/2010 a 20/12/2030	Rua Visconde de Uruguai, nº. 208, CEP 24.030-072, Centro	802-A (transcrição) do 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	1.265.396,79	176.494,34
NITERÓI/RJ	21/12/2010	Nelly Leite Bitencourt, Plínio Leite Bitencourt,	21/12/2010 a 20/12/2030	Rua Visconde de Uruguai, nº. 198, CEP	2688 (transcrição) do 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	2.196.996,08	273.797,58

		Magda Maria de Oliveira Moraes Bitencourt (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)		24.030-072, Centro				
NITERÓI/RJ	01/06/2014	José da Costa Dias, Ana da Conceição Correia dos Reis, Altino Rodrigues Ferreira, Fátima Valongo Ferreira (Locadores) e Sociedade Educacional Plínio Leite S/S Limitada (Locatária)	01/02/2014 a 01/02/2019	Avenida Visconde de Rio Branco, nº. 111, CEP 24.020-000, Centro	6.924 da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	343.860,54	238.273,41
NITERÓI/RJ	10/12/2014	José da Costa Dias, Altino Rodrigues Ferreira (Locadores) e Sociedade Educacional Plínio Leite S/S Limitada (Locatária)	10/12/2014 a 09/12/2019	Avenida Visconde do Rio Branco, nº 107, Esquina com a Rua Dr. Froes da Cruz, nº 10, CENTRO	3.561, 6.347 da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	455.358,10	805.223,45
NITERÓI/RJ	08/02/2018	Vangaindrano Administração de Imóveis Próprios S/S Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	08/02/2018 a 07/02/2023	Avenida Visconde de Rio Branco, nº. 209 A, CEP 24.020-001, CENTRO	10.909-A da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não	2.943.548,39	960.000,00
NITERÓI/RJ	29/11/2013	RRC Assessoria Empreendimentos e Planejamento Limitada	01/10/2013 a 30/09/2023	Avenida Amaral Peixoto, nº. 35, Centro	1.695, 1.696, 1.697, 1.698, 1.699, 1.700, 1.701, 1.702, 1.703	Não	79.555.119,23	16.017.574,36

		(Locadora)e Sociedade Educativa Plínio Leite S/S Limitada (Locatária)			da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ			
NITERÓI/RJ	21/12/2010	Riga Participações Limitada (Locadora) e Anhanguera Educativa Limitada (Locatária)	21/12/2010 a 20/12/2030	Avenida Visconde de Rio Branco, nº. 123, CEP 24.020-000, Centro	7.512, 9.268, 9.853, do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Niterói/RJ e 27.395-A, 27.396-A, 27.398-A, 28.145-A, 28.146-A, 28.147-A, 28.148-A, 28.149-A, 28.133-A, 28.134-A do 16º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Niterói/RJ	Não	79.095.536,70	6.794.660,93
			Rua Visconde de Uruguai, nº. 192 e 196, CEP 24.030-072, Centro					
			Avenida Professor Carlos Nelson Ferreira dos Santos, nº. 125, Salas 301 a 309 e Lojas 301 e 302, Complexo Comercial Cambainhas Mall, CEP 24.358-705					
OSASCO/SP	16/09/2011	Urban INC - Incorporações e Participações S.A. (Locadora) e Anhanguera Educativa	16/09/2011 a 16/09/2026	Avenida dos Autonomistas, nº. 1325, Sala 01, CEP, Vila Yara	58.784 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP	Não	219.870.408,52	1.244.019,47

		Limitada (Locatária)						
PALMAS/TO	27/09/2017	Lalunici Participações S.A. (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/06/2018 a 31/05/2028	Q 202 Sul AcSU Se 20, Av. Ns 02, S/N, Lote 14, Conj 02, CEP 77.020-454, Plano Diretor Sul	1.783 do Cartório de Registro de Imóveis de Palmas/TO	Não	37.278.263,58	12.040.908,83
PARAGOMINAS/PA	21/01/2019	JM Administração de Bens e Participações Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	21/01/2019 a 31/01/2032	Rodovia PA- 256, Km 05, S/N, CEP 68.625-970, Zona Rural	4.736 do Cartório de Registro de Imóveis de Paragominas/PA	Não	3.837.096,77	638.829,78
PARANAGUÁ/PR	11/05/2019	Maurici Alves, Mirian da Silva Ferreira (Locadores) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	21/02/2019 a 20/02/2025	Rua Presidente Washington Luiz, nº. 863, CEP 83.221- 052, Jardim Araça	23.764, 29.303 do Cartório de Registro de Imóveis de Paranaguá/PR	Não	476.042,10	380.795,14
PARAUPEBAS/PA	21/01/2019	JM Administração de Bens e Participações Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	21/01/2019 a 31/01/2032	Rodovia PA- 160 Km 10, S/N, CEP 68.515-000, Zona Rural	18.610 do 1º Ofício e Registro de Imóveis da Comarca de Parauapebas/PA	Não	5.371.935,48	993.359,47
PASSO FUNDO/RS	15/02/2008	Maplan Administração e Participações Limitada (Locadora) e	15/02/2008 a 14/02/2028	Rua Paissandu, nº. 1200, Sala 01, CEP	18.926 do Cartório de Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS	Não	37.698.064,52	4.304.133,48

		Sociedade Educacional Garra Limitada (Locatária)		99.010-101, Centro				
PELOTAS/RS	11/11/2013	Zanin Locações de Bens Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Limitada (Locatária)	11/11/2013 a 11/11/2023	Avenida Fernando Osório, nº. 1.970, CEP 96.055-030, Três Vendas	78.847 do Registro de Imóveis de Pelotas - 1ª Zona/RS	Não	6.996.439,16	2.247.255,34
PELOTAS/RS	11/11/2013	Wilson José Zanin (Locadora) e Anhanguera Educacional Limitada (Locatária)	11/11/2013 a 10/11/2023	Avenida Fernando Osório, nº. 1.926, CEP 96.055-030, Três Vendas	30.948 do Registro de Imóveis de Pelotas/RS	Não	429.268,09	202.135,13
PINDAMONHANGABA/SP	01/07/2007	Turn-Key Construções Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/07/2007 a 31/08/2026	Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, nº. 3344, Sala 01, CEP 12.420-010, Bela Vista	56.175 do Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba/SP	Não	24.763.853,64	1.945.842,43
PIRACICABA/SP	15/03/2006	Antônia Inês Peressin, Dilermando Percin, Regina Maria Maziero Percin, Maria Goretti Pressin, Maria Elisabete Peressin Peroni, Nivaldo Peroni (Locadores) e Anhanguera Educacional Limitada (Locatária)	15/03/2006 a 14/03/2021	Rua Santa Catarina, nº. 1005, CEP 13.425-075, Piracicamirim	75.699 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP	Não	5.784.170,48	2.121.404,02

POÇOS DE CALDAS/MG	02/04/2007	MRCA Empreendimentos Imobiliário e Participações Limitada (Locadora) e Orme Serviços Educacionais Limitada (Locatária)	02/04/2007 a 31/05/2028	Avenida Doutor João Pinheiro nº. 1046, CEP 37.701-386, Centro	13.289, 34.851, 34.852 do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Poços de Caldas/MG	Não	19.948.387,10	1.364.902,43
PONTA GROSSA/PR	09/04/2014	DG Empreendimentos S/S (Locadora) e União de Ensino Vila Velha Limitada (Locatária)	19/01/2016 a 19/01/2026	Rua Tiburcio Pedro Ferreira, nº. 55, CEP 84.010-090, Centro	42.035 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ponta Grossa/PR	Não	3.348.979,66	4.705.587,45
PORTO ALEGRE/RS	01/04/2008	RHP Engenharia e Construções Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/04/2008 a 01/04/2028	Avenida Cavahada, nº. 4890, CEP 91.740-000, Cavahada	37.894 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	30.825.537,67	2.664.880,22
PORTO ALEGRE/RS	14/09/2020	Centro de Fisioterapia e Atividades Físicas Zona Sul Limitada - EPP (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/09/2020 a 31/05/2022	Avenida Wesceslau Escobar, nº. 1.427, CEP 91.900-605, Vila Assunção	69.435 do Registro de Imóveis 3ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul	Não	328.774,19	298.500,00
PRIMAVERA LESTE/MT	12/03/2010	Vertia Empreendimentos Imobiliários S.A. (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	12/03/2010 a 31/12/2029	Avenida Paulo Cezar Pereira Aranda, nº. 241, CEP 78.850-000, Jardim Riva	5.840 e 6.106, Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca da Primavera do Leste/MT	Não	53.671.612,90	6.656.287,00

RIBEIRÃO DAS NEVES/MG	10/08/2015	Associação de Promoção Humana Divina Providência (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/07/2018 a 30/06/2024	Rua Ari Teixeira da Costa, nº. 1500, CEP 33.880-630, Savassi	1.300, 10.391 do Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Pedro Leopoldo/MG	Não	1.310.799,68	383.815,90
RIBEIRÃO PRETO/SP	19/04/2007	GVN Administração e Locação de Imóveis Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	19/04/2007 a 31/12/2032	Avenida Eduardo Andréa Matarazzo, nº. 891, CEP 14.080-730, Ipiranga	194.092, 195.511 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP	Não	25.111.385,81	1.604.716,38
RIO BRANCO/AC	03/11/2015	Instituto Águias do Saber Limitada EPP (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	03/11/2015 a 03/11/2026	Estrada do São Francisco, S/N, CEP 69.901-316, Baixa da Colina	6.285, 8.031 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC	Não	5.519.954,32	318.383,52
RIO GRANDE/RS	01/04/2008	Nívio Gonzalez Pacheco, Sônia Maria Voss Gonzalez (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/04/2008 a 31/12/2028	Avenida Rheingantz, nº. 91, Sala 01, CEP 96.202-364, São Paulo	37.146 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande/RS	Não	2.592.101,12	663.148,44
RONDONÓPOLIS/MT	09/07/2008	Centro Educacional Khalil Zaher S/S Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional	09/07/2008 a 09/07/2023	Avenida Ary Coelho, nº. 829, Sala 02, CEP 78.705-094, Vila Birigui	56.034 do 1º Tabelionato e Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MG	Não	53.012.903,23	6.807.437,25

		Limitada (Locatária)						
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP	31/03/2011	Politec Educacional e Participações Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	31/03/2011 a 31/03/2031	Rua Atlantica, nº. 731, CEP 09.570-480, JD DO MAR	7.664, 24.578, 49.012, 64.999, 70.225, 79.650, 109.208 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não	51.488.814,14	5.376.159,00
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP	26/10/2012	Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV - Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	26/10/2012 a 26/11/2027	Avenida Rudge Ramos, nº. 1501, CEP 09.638-000, Rudge Ramos	71.270 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não	108.905.579,93	17.974.932,80
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP	01/07/2015	São Bernardo Patrimonial SS Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/07/2015 a 30/06/2025	Rua Atlântica, nº. 741, CEP 09.750-480, Jardim do Mar	71.369 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não	10.013.548,39	2.100.796,00
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP	01/10/2009	Abrão Obeid (Locador) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/10/2009 a 31/12/2031	Avenida Doutor João Batista de Souza Soares, nº. 4009, CEP 12.235-200, Colonia Paraíso	209.883 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP	Não	36.319.830,67	2.997.606,26

SALVADOR/BA	26/07/2018	REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A. (Locadora) e IUNI Educacional - Unime Salvador Limitada (Locatária)	26/07/2018 a 26/07/2028	Avenida Luiz Viana, nº. 8544, Shopping Paralela, L3, CEP 41.730-101, Paralela	53.734 do 7º Registro de Imóveis de Salvador/BA	Não	81.027.427,50	19.920.685,10
SALVADOR/BA	01/11/2013	Joevanza Empreendimentos e Participações Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/11/2023 a 31/12/2025	Avenida Santiago de Compostela, nº. 216, Ed. Monterrey, CEP 40.279-150., Parque Bela Vista	60.908, 60.945 do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA	Não	1.333.217,74	1.038.000,00
SANTO ANDRÉ/SP	30/06/2004	Vera Maria rocha Bartolassi Manzare (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/07/2004 a 31/01/2024	Rua Xavier Toledo, Quadra 28, CEP 09.010-130, Centro	10.662, 135.801 do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	574.392,82	238.003,23
SANTO ANDRÉ/SP	27/07/2011	AFP Sociedade Patrimonial Limitada (Locadora) e Unifec - União Para a Formação, Educação e Cultura do ABC Limitada (Locatária)	27/07/2011 a 27/07/2026	Avenida Pedro Américo, nº. 850, CEP 09.110-560, Vila Homero Thon	55.824, 55.825 do 2º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	6.380.166,48	1.147.946,44
SANTO ANDRÉ/SP	16/03/2012	GCD Empreendimentos S.A. (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	16/03/2012 a 16/03/2027	Avenida Doutor Alberto Benedetti, nº. 444, CEP 09.030-340, Vila Assunção	34.482, 104.764 do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	54.925.903,88	5.578.838,09

SANTO ANDRÉ/SP	21/06/2012	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional - FII (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	21/06/2012 a 20/06/2027	Rua Senador Fláquer, nº. 456, CEP 09.010-160, Centro	14.487, 41.240, 53.987, 83.444, 85.252, 166.542 do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não	74.447.624,26	8.727.653,30
SANTO AMARO DA IMPERATRIZ/SC	10/12/2020	Mario Loch (Locador) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/01/2021 a 31/12/2022	Rua Geral Braço São João, S/N, CEP 88140-000, Fazenda Vô João	120, 26.487, 26.488, 26.489, 26.490 do Registro de Imóveis de Santo Amaro do Imperatriz/SC	Não	276.181,89	154.721,44
SANTO ANTÔNIO DE JESUS/BA	01/12/2015	Líder Brasil Patrimonial S.A. (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/12/2015 a 31/07/2024	Praça Felix Gaspar, nº. 1, Loteamento 5ª do Inglês, Qd. 01, Lote 01, CEP 44.430-090, Centro	7.081 do Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Santo Antonio de Jesus/BA	Não	10.011.214,56	1.913.244,20
SÃO JOÃO DO MERITI/RJ	03/08/2018	SCGR Empreendimentos e Participações S.A, Sendas Empreendimentoss e Participações Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A., União de Ensino Unopar Limitada (Locatárias)	01/08/2018 a 31/07/2028	Rua Maria Soares Sendas, nº. 111, CEP 25.575-825, Centro	13.294-A do Registro de Imóveis da Comarca de São João do Meriti/RJ	Não	11.212.616,62	1.898.450,89
SÃO JOSÉ/SC	01/05/2014	Thivi Administração de Bens Limitada (Locadora) e	01/05/2014 a 30/12/2028	Rua Luiz Fagundes, nº. 1680, CEP 88.106-000,	39.425 do Cartório de Registro de Imóveis de São José/SC	Não	1.428.490,71	6.392.578,48

		Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)		Picadas do Sul				
SÃO JOSÉ DO RIBAMAR/MA	27/05/2021	Jaquiana Carla Nascimento Freitas Marinho (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	25/05/2021 a 22/12/2023	Rua 17, nº. 1.026, CEP 65.110-000, Trizidela de Maioba	204 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São Luis/MA	Não	361.379,21	188.713,76
SÃO LUÍS/MA	28/06/2019	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional - FII (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	28/06/2019 a 13/03/2029	Avenida São Luis Rei de França, nº. 32, CEP 65.065-470, Turu	53.048 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de São Luis/MA	Não	73.576.079,83	18.458.385,39
SÃO LUÍS/MA	18/07/2011	Lençóis Projetos e Consultoria Limitada (Locadora) e Centro de Ensino Atenas Maranhense Limitada (Locatária)	18/07/2011 a 17/07/2016	Avenida São Luis Rei de França, nº. 59, CEP 65.065-470, Turu	64.605 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Luis/MA	Não	1.690.845,37	594.112,88
SÃO PAULO/SP	16/09/2011	Urban INC - Incorporações e Participações S.A. (Locadora) e Anhanguera Educacional Limitada (Locatária)	16/09/2011 a 16/09/2026	Avenida Braz Leme, nº. 3029, CEP 20.22-011, Santana	54.245 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	161.705.238,52	914.922,87
SÃO PAULO/SP	28/08/2007	Abrão Obeid (Locadora) e	28/08/2007 a 31/12/2031	Avenida Raimundo	103.542 do 16º Cartório de Registro	Não	18.763.101,77	4.333.043,49

		Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)		Pereira de Magalhães, 3305, CEP 51.452-000, Pirituba	de Imóveis de São Paulo/SP			
SÃO PAULO/SP	21/12/2011	Monterey Empreendimentos Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Limitada (Locatária)	21/12/2011 a 21/12/2026	Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nº. 846, 850, 860, 864 e 870, CEP 01.318-001, Bela Vista	60.917, 33.171 do 4o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	31.897.380,62	3.905.493,44
SÃO PAULO/SP	01/05/2012	Indústria Gasparian S.A. (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/05/2012 a 30/04/2027	Rua Siqueira Bueno, nº. 929, CEP 31.720-100, Belenzinho	26.795, 31.886, 72.389, 72.390, 19.946 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	98.821.298,99	11.596.480,45
SÃO PAULO/SP	01/03/2013	Hidroservice Engenharia Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/03/2013 a 01/03/2024	Rua Afonso Celso, nº. 235, 2º Andar, CEP 41.199-010, Vila Mariana	43.905 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	28.352.525,77	801.233,97
SÃO PAULO/SP	23/05/2019	Participa Empreendimentos e Participações Limitada, Brotas Brasil Empreendimentos Imobiliários Limitada, Tribásica Empreendimentos e Participações Limitada, Terra Roxa Empreendimentos e Participações	23/05/2019 a 23/05/2029	Avenida José Pinheiro Borges, S/N, CEP 82.20-900, Itaquera	55.838, 225.973 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	18.602.484,17	3.356.134,50

		Limitada, CEI Shopping Centers Limitada, Quinta Participações Limitada, Metrus - Instituto de Seguridade Social, Next Consultoria e Participações Limitada, Delta Participações S.A, Constubase Participações Limitada, Ancar Ivanhoe Administradora de Shopping Centers Limitada (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A e União de Ensino Unopar Limitada (Locatárias)						
SERRA/ES	01/09/2014	Alessandro Antonio Labanca, Gabriela dos Santos Costa Maioli Labanca (Locadores) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/09/2014 a 31/12/2023	Rua Nelcy Vieira Lopes, nº. 199, Lotes 25 a 30, Quadra 02, CEP 29164-018, Jardim Limoeiro	33.753 do Cartório do 1º Ofício da 2ª Zona da Cidade de Serra/ES	Não	1.759.662,58	297.829,55
SERTÃOZINHO/SP	01/07/2011	Disail Distribuidora Sertanezina de Acessórios Industriais Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional	01/07/2011 a 30/06/2025	Avenida Antonio Paschoal, nº. 1954, Sala 01, CEP 14.170-700, São José	9.052 do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP	Não	3.958.451,61	584.566,01

		Participações S.A. (Locatária)						
SERTÃOZINHO/SP	15/12/2010	Isabel Benedita de Abreu Moreira, Alci Mauro Moreira (Locadores) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	16/12/2010 a 31/12/2024	Rua Antônio Malaquias Pedroso, nº. 853, CEP 14.170-840, Recreio dos Bandeirantes	4.059 do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP	Não	1.123.158,35	142.762,77
SINOP/MT	12/03/2010	Vertia Empreendimentos Imobiliários S.A. (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	12/03/2010 a 31/12/2029	Avenida dos Mognos, nº. 1.076, CEP 78.559-899, Chácaras	24.124 e 21.125 do 1º Cartório Extrajudicial Registro de Imóveis de Sinop/MT	Não	30.102.774,19	3.733.304,00
SINOP/MT	12/03/2010	Vertia Empreendimentos Imobiliários S.A. (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	12/03/2010 a 31/12/2029	Avenida Alexandre Ferronato, nº. 955, CEP 78.557-247, Res. Nossa Senhora Aparecida	21.259 do 1º Cartório Extrajudicial Registro de Imóveis de Sinop/MT	Não	32.903.032,26	4.080.592,00
SOBRAL/CE	26/10/2017	Technic Participações e Administração Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	26/10/2017 a 25/10/2027	Avenida Monsenhor José Aloísio Pinto, nº. 300, Subsolo, Sobral Shopping, CEP 62.050-255, Dom Expedito	12.140 1º Cartório de Imóveis da Comarca de Sobral/CE	Não	13.398.201,90	2.157.178,94
SOROCABA/SP	22/03/2006	Pallathena Consultoria e Administração Limitada (Locadora) e	03/04/2006 a 31/12/2029	Avenida Doutor Armando Pannunzio, nº. 1478,	13.623 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP	Não	13.563.310,22	1.860.012,16

		Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)		Sala 01, CEP 18.050-000, Itangua				
SORRISO/MT	03/11/2011	STT Consultoria, Treinamentos e Eventos Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	03/11/2011 a 03/11/2024	Avenida Noemia Tonello Dalmolin, nº. 2499, CEP 78.890-000, Gleba Sorriso	41.814 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorriso/MT	Não	12.334.156,42	1.608.132,57
SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP	29/08/2008	Sans S/A Máquinas e Equipamentos (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	29/08/2008 a 28/08/2024	Rua Juscelino Kubschek de Oliveira, nº. 1450, CEP 13.456-401, Distrito Industrial I	1.690, 1.691, 1.692, 1.693, 1.694, 1.695, 1.696, 1.697, 1.698, 1.699, 1.700, 1.701, 1.702, 1.703, 1.704, 1.705, 1.706, 1.707, 1.710, 1.711, 1.712, 1.713, 1.714, 1.715, 1.716, 1.717, 1.718, 1.719, 1.720, 1.721, 1.722, 1.723, 1.726, 1.727 do 1º Registro de Imóveis de Santa Bárbara D'Oeste/SP	Não	20.314.552,24	2.215.077,02
TAGUATINGA/DF	01/03/2004	Principal Construções Limitada, Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A. (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/03/2004 a 28/02/2027	Qs 01, Rua 210, Lote 40, CEP 71.950-904, Águas Claras	171.887, 196.658 e 280.071 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília/DF	Não	44.703.571,84	3.210.936,19
TANGARA DA SERRA/MT	12/03/2010	Vertia Empreendimentos Imobiliários S.A. (Locadora) e Editora e Distribuidora	12/03/2010 a 31/12/2029	Rua Vergílio Favetti, nº. 1200-S, CEP 78.300-000, Vila Alta	16.527, 1º Serviço de Notas e Registro da Comarca de Tangará da Serra/MT	Não	45.737.548,39	5.672.310,00

		Educacional S.A. (Locatária)						
TAUBATÉ/SP	01/08/2012	Monte tabor Participações Societárias Limitada (Locadora) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/08/2012 a 31/12/2030	Avenida Charles Schnneider, nº. 585, Sala 01, CEP 12.040-000, Bosque Framboyant	73.439, 73.440 do Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté/SP	Não	50.186.517,65	4.859.035,16
TEIXEIRA DE FREITAS/BA	26/08/2008	Incorporadora DJSA Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/09/2008 a 31/08/2026	Rodovia BR- 101, Km 879,40, nº. 3000, CEP 45.990-012, Monte Castelo	817 do Registro de Imóveis e Hipoteca da comarca de Caravelas/BA	Não	31.804.838,71	3.000.000,00
UBERLÂNDIA/MG	28/03/2008	Unimais Empreendimentos Imobiliários Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	27/03/2008 a 27/03/2038	Avenida dos Vinhedos, nº. 1200, CEP 38.411-159, Morada da Colina	130.843, 130.844 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não	239.536.830,16	18.413.394,53
UBERLÂNDIA/MG	18/10/2021	Gustavo Kurtz Zandonadi (Locador) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	07/09/2021 a 31/12/2024	Rodovia Neuza Rezende, S/N, CEP 38402- 360, Distrito Industrial	58.360 do 2º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não	181.475,38	62.807,53
UBERLÂNDIA/MG	07/04/2020	Aparu Associação dos Paraplégicos de Uberlândia (Locadora) e Editora e Distribuidora	02/03/2020 a 31/12/2023	Rua Juvenal Martins Pires, nº. 281, CEP 38.414-186, Jardim Patrícia	62.069 do 2º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não	462.376,27	214.835,24

		Educacional S.A. (Locatária)						
UBERLÂNDIA/MG	10/03/2020	Gustavo Wagner Freitas Coelho Silva, Tassiana Izidoro (Locadores) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/03/2020 a 31/12/2023	Rodovia BR- 497, Km 8,5, Fazenda Rio das Pedras, Jardim Patrícia	63.807 do 2º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não	51.801,81	136.008,07
VALINHOS/SP	13/02/2017	João Álvaro Bichetti Bozza (Locador) e Ananguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/09/2015 a 31/08/2025	Avenida Invernada, nº. 595, Sala 01, CEP 13.271-450, Vera Cruz	9.958 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	6.349.998,64	1.040.735,11
VALINHOS/SP	15/06/2010	Valdomiro Barduchi, Carmen Silvia Rovere Barduchi, Elcio Oliveira Sousa, Vania Cláudia Franceschini Sousa, João Ricardo Franciscato, Carla de Godoy Franciscato (Locadores) e Ananguera Educacional S.A.	15/06/2010 a 15/06/2018	Lote de Terreno nº. 14, Quadra nº. 01, CEP 13278-181, Loteamento Dois Córregos	15.782 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Não	7.172.707,86	2.023.164,31
VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO	01/08/2011	Marlene Prado Sousa (Locadora) e Ananguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	01/03/2011 a 29/02/2024	Quadra 05, Lotes 01 e 03, Sala 01, S/N, CEP 72.870- 064, PQ RIO BRANCO	12.228 do Registro de Imóveis Circunscrição de Valparaíso de Goiás/GO	Não	6.213.042,88	829.048,00

VALPARAÍSO DE GOIÁS/GO	12/11/2015	JFR Construções e Incorporações Limitada, Centro Car - Construção e Incorporação Eireli (Locadoras) e Anhanguera Educacional Participações S.A. (Locatária)	12/11/2015 a 12/05/2025	Avenida 15 de Julho, Quadra 2, Lote 2, PQ RIO BRANCO	79.079 do Registro de Imóveis de Valparaíso de Goiás/GO	Não	12.446.290,82	4.712.487,26
VITÓRIA DA CONQUISTA/BA	29/06/2018	J.M.J Empreendimentos Patrimoniais Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/07/2018 a 30/06/2028	Avenida Juracy Magalhães, nº. 3.000, CEP 45.026-090, BOA VISTA	32.157 do 1º Ofício de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista/BA	Não	10.105.277,20	1.443.601,60

(*) Os Contratos de Locação acima indicados como "Distratato" e/ou "Contato Finalizado" são, exclusivamente, relacionados aos Empreendimentos Reembolso e aos Custos e Despesas Reembolso, os quais foram devidamente comprovadas e verificados pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, não havendo qualquer relação como os Empreendimentos Destinação, incluindo os custos e despesas destes decorrentes.

Tabela 5: Contratos de Locação Partes Relacionadas

Empreendimento Lastró	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 (R\$)	Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação) (R\$)
LONDRINA/PR	27/09/2013 06/08/2014 01/02/2017	Creare Administração de Bens Móveis e Imóveis Limitada (Locadora) e Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária)	01/01/2012 a 01/01/2032 26/10/2012 a 01/01/2032 12/03/2010 a 31/12/2029	Rua Edwy Taques De Araújo, nº. 900 CEP 86.047-610 Rua Niterói, nº. 94, CEP 86.026-040 Rua Tietê, nº. 1208, CEP 86.025-230 Avenida Paris, nº. 675, CEP 86.041-120 Rua Capri, S/N Avenida Terra Santana, S/N, CEP 86.049-612 Rua Niterói, nº. 94, CEP 86.026-040, Centro Rua Tietê, nº. 1208, CEP 86.025-230, Centro Avenida Paris, nº. 675, CEP 86.041-120, Jardim Tabapuã Rua Capri, S/N, Parque Residencial Piza Avenida Terra Santana, S/N, CEP 86.049-612, Gleba Fazenda Palhano	49.535, 1º Ofício de Imóveis de Londrina/PR 7.727, 51.500 e 51.501, 2º Ofício de Imóveis de Londrina/PR 9.041, 2º Ofício de Imóveis de Londrina/PR 4.082, 4.292, 4.297, 4.298, 4.299, 4.329, 4.508, 4.607, 4.649, 4.651, 4.653, 4.654, 4.754, 4.803, 4.907, 4.917, 4.995, 4.996, 5.003, 5.038, 5.041, 5.042, 5.090, 5.093, 5.094, 5.107, 5.109, 5.195, 5.196, 5.199, 5.201, 5.202, 5.206, 5.207, 5.212, 5.214, 5.224, 5.265, 5.266, 5.270, 5.297, 5.298, 5.299, 5.333, 5.374, 5.379, 5.382, 5.468, 5.602, 5.649, 6.176, 11.894, 13.496, 53.305, 3º Ofício de Imóveis de Londrina/PR 2.752, 24.087, 2.753, 24.085, 2.751, 5.597, 5.598, 3º Ofício de Imóveis de Londrina/PR 53.305, 1º Ofício de Imóveis de Londrina/PR	Não	R\$ 192.000.000,00	R\$ 45.807.820,03

PRIMAVERA LESTE/MT	12/03/2010	Vertia Empreendimentos Imobiliários S.A. (Locadora) e Editora e Distribuidora Educativa S.A. (Locatária)	12/03/2010 a 31/12/2029	Avenida Paulo Cezar Pereira Aranda, nº. 241, CEP 78.850-000, Jardim Riva	5.840 e 6.106 do Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca da Primavera do Leste/MT	Não	R\$ 19.599.690,00	R\$ 6.656.287,00
SINOP/MT	12/03/2010	Vertia Empreendimentos Imobiliários S.A. (Locadora) e Editora e Distribuidora Educativa S.A. (Locatária)	12/03/2010 a 31/12/2029	Avenida dos Mognos, nº. 1.076, CEP 78.559-899, Chácaras Avenida Alexandre Ferronato, nº. 955, CEP 78.557-247, Bairro Setor Industrial	24.124 e 21.125 do 1º Cartório Extrajudicial Registro de Imóveis de Sinop/MT 21.259 do 1º Cartório Extrajudicial Registro de Imóveis de Sinop/MT	Não	R\$ 23.290.027,20	R\$ 3.733.304,00
TANGARÁ DA SERRA/MT	12/03/2010	Vertia Empreendimentos Imobiliários S.A. (Locadora) e Editora e Distribuidora Educativa S.A. (Locatária)	12/03/2010 a 31/12/2029	Rua Vergílio Favetti, nº. 1200- S, CEP 78.300-000, Vila Alta	16.527 do 1º Serviço de Notas e Registro da Comarca de Tangará da Serra/MT	Não	R\$ 16.906.842,00	R\$ 5.672.310,00



ANEXO VI AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 242ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COGNA EDUCAÇÃO S.A.

Cronograma Indicativo de Destinação de Recursos da Emissão aos Empreendimentos Destinação

A Emissora estima que os recursos captados por meio da Emissão para destinação aos Empreendimentos Destinação serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma, em cada semestre.

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

Empreendimento Destinação	Uso dos Recursos	1S2024	2S2024	1S2025	2S2025	1S2026	2S2026	1S2027	2S2027	1S2028	2S2028	1S2029	2S2029	1S2030	2S2030
BETIM/MG (Avenida Juscelino Kubitscheck, nº. 229, CEP 32.600-225, Centro)	Aluguel	R\$ 1.737.831,64	R\$ 5.213.494,92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rua Ceará, nº. 333, CEP 79.003-010 Avenida Alexandre Herculano, nº. 1.400, CEP 79.037-280 Rua Manoel Santiago, nº. 1.155, CEP 79.825-150 Roda Grande Anel Viário, s/nº., Km 4, CEP Rodovia Dourados / Itahum, Km 7, Fazenda Curral de Arame, Zona Rural, CEP	Aluguel	R\$ 1.484.680,78	R\$ 4.454.042,34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CUIABÁ/MT (Avenida Manoel Jose de Arruda nº. 3100, CEP 78.065-900, Jardim Europa)	Aluguel	R\$ 972.147,80	R\$ 2.916.443,40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GOVERNADOR VALADARES/MG (Avenida Doutor Raimundo Monteiro Resende, nº. 330, CEP 35.010-177, Centro)	Aluguel	R\$ 1.309.843,98	R\$ 3.929.531,94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LONDRINA/PR (Rua Edwy Taques De Araújo, nº. 900 CEP 86.047-610, Gleba Fazenda Palhano / Rua Niterói, nº. 94, CEP 86.026-040,	Aluguel	R\$ 3.129.329,06	R\$ 9.387.987,18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Centro / Rua Tietê, nº. 1208, CEP 86.025-230, Centro / Avenida Paris, nº. 675, CEP 86.041-120, Jardim Tabapuã / Rua Capri, S/N, Parque Residencial Piza / Avenida Terra Santana, S/N, CEP 86.049-612, Gleba Fazenda Palhano)																
PRIMAVERA LESTE/MT (Avenida Paulo Cezar Pereira Aranda, nº. 241, CEP 78.850-000, Jardim Riva)	Aluguel	R\$ 460.000,00	R\$ 1.380.000,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP (Avenida Rudge Ramos, nº. 1501, CEP 09.638-000, Rudge Ramos)	Aluguel	R\$ 1.225.657,28	R\$ 3.676.971,84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SALVADOR/BA (Avenida Luiz Viana, nº. 8544, Shopping Paralela, L3, CEP 41.730-101, Paralela)	Aluguel	R\$ 1.375.225,98	R\$ 4.125.677,94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SÃO LUÍS/MA (Avenida São Luis Rei de França, nº. 32, CEP 65.065-470, Turu)	Aluguel	R\$ 1.286.440,20	R\$ 3.859.320,60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SINOP/MT (Avenida dos Mognos, nº. 1.076, CEP 78.559-899, Chácaras)	Aluguel	R\$ 258.000,00	R\$ 774.000,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SINOP/MT (Avenida Alexandre Ferronato, nº. 955, CEP 78.557-247, Bairro Setor Industrial)	Aluguel	R\$ 282.000,00	R\$ 846.000,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TANGARÁ DA SERRA/MT (Rua Vergílio Favetti, nº. 1200-S, CEP 78.300-000, Vila Alta)	Aluguel	R\$ 392.000,00	R\$ 1.176.000,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UBERLÂNDIA/MG (Avenida dos Vinhedos, nº. 1200, CEP 38.411-159, Morada da Colina)	Aluguel	R\$ 1.355.415,12	R\$ 4.066.245,36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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 VII AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 242ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COGNA EDUCAÇÃO S.A.

Modelo de Manifestação – Adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

[Local], [data].

À

[•]

[Endereço]

E-mail: [•]

Ref.: **Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 242ª (ducentésima quadragésima segunda) emissão, em até 3 (Três) Séries, 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 242ª (ducentésima quadragésima segunda) emissão, em até 3 (Três) Séries, da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-905, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Securitizadora**"), venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado de Debêntures proposta pela Devedora, conforme comunicado publicado pela Emissora e consequente 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 VIII AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 242ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COGNA EDUCAÇÃO S.A.

Despesas Flat

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% em relação ao Preço Unitário	Valor Líquido	% em relação ao Preço Unitário
Fee da Securitizadora	Flat	True	11.254,92	0,002251%	10.000,00	0,002000%
Administração do CRI	Flat	True	3.939,22	0,000788%	3.500,00	0,000700%
Pesquisa Reputacional	Flat	True	83,00	0,000017%	83,00	0,000017%
Custódia do Lastro	Flat	Vortex	11.951,72	0,002390%	10.000,00	0,002000%
Agente Fiduciário	Flat	OT	16.505,41	0,003301%	14.500,00	0,002900%
Implantação Agente Fiduciário	Flat	OT	3.414,91	0,000683%	3.000,00	0,000600%
Verificação de Reembolso	Flat	OT	9.106,43	0,001821%	8.000,00	0,001600%
Assessor Legal Devedora	Flat	TBD	159.829,52	0,031966%	150.000,00	0,030000%
Assessor Legal Coordenador	Flat	TBD	159.779,61	0,031956%	150.000,00	0,030000%
Escriturador e liquidante	Flat	Itaú	1.080,47	0,000216%	960,00	0,000192%
Taxa de fiscalização CVM 1ª Série	Flat	CVM	37.500,00	0,007500%	37.500,00	0,007500%
Taxa de fiscalização CVM 2ª Série	Flat	CVM	75.000,00	0,015000%	75.000,00	0,015000%
Taxa de fiscalização CVM 2ª Série	Flat	CVM	75.000,00	0,015000%	75.000,00	0,015000%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	104.250,00	0,020850%	104.250,00	0,020850%
Taxa de liquidação financeira	Flat	B3	214,90	0,000043%	214,90	0,000043%
Taxa de Registro de CRI's	Flat	Anbima	2.979,00	0,000596%	2.979,00	0,000596%
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Flat	Anbima	20.885,00	0,004177%	20.885,00	0,004177%
Contabilização do P.S	Flat	Agente Contratado	236,35	0,000047%	210,00	0,000042%
Auditoria do P.S	Flat	Agente Contratado	2.025,89	0,000405%	1.779,74	0,000356%

Total			695.036,36	0,139007%	667.861,64	0,133572%
--------------	--	--	-------------------	------------------	-------------------	------------------

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% em relação ao Preço Unitário	Valor Líquido	% em relação ao Preço Unitário
Verificação Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,000273%	1.200,00	0,000240%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itaú	1.080,47	0,000216%	960,00	0,000192%
Custódia do Lastro	Anual	Vortx	11.068,07	0,002214%	10.000,00	0,002000%
Contabilização do P.S	Mensal	Agente Contratado	236,35	0,000047%	210,00	0,000042%
Auditoria do P.S	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,000405%	1.800,00	0,000360%
Agente Fiduciário	Anual	OT	16.505,41	0,003301%	14.500,00	0,002900%
Administração do CRI	Mensal	True	3.939,22	0,000788%	3.500,00	0,000700%
Total anual			95.403,89	0,019081%	84.740,00	0,016948%



ANEXO IX AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 242ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COGNA EDUCAÇÃO 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, com sede na Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-905, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**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 da 242ª (ducentésima quadragésima segunda) Emissão, em até 3 (três) séries da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 242ª (ducentésima quadragésima segunda) Emissão, em até 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cogna Educação S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, 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, na forma do artigo 25 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, 9 de novembro de 2023.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Karine Simone Encalada
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTO 35048030856
CPF: 35048030856
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2023 | 19:23:16 BRT
ICP-Brasil
0A61AABB6878460280584C05CF0F1534

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
Rodrigo Bragatto Moura
Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA 03542879584
CPF: 03542879584
Papel: Preconizador
Hora de assinatura: 08/11/2023 | 19:08:59 BRT
ICP-Brasil
D10D3F0A288144E362128C0AACA3D8D1

Nome:

Cargo:



ANEXO X AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 242ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COGNA EDUCAÇÃO S.A.

DECLARAÇÃO RELATIVA ÀS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o número 663, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-905, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 242ª (ducentésima quadragésima segunda) Emissão, em até 4 (quatro) séries ("**Emissão**"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso no âmbito da Emissão não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em direitos creditórios imobiliários na destinação.

São Paulo, 9 de novembro de 2023.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Karine Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTTO 35048030896
CPF: 35048030896
Papel: Devidora
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2023 | 18:19:57 BRT
ICP
04251A18B9878460280584C05CF0F1534

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
Rodrigo Bragatto Moura
Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA 03542679564
CPF: 03542679564
Papel: Procurador
Hora de assinatura: 08/11/2023 | 18:08:53 BRT
ICP
01003F0A038144E382128C0AAC3D6D1

Nome:

Cargo:



ANEXO XI AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 242ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COGNA EDUCAÇÃO S.A.

RELAÇÃO DE EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 17/05/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. José Ari Dal Pozzo e pela Sra. Zenilde Schadeck Dal Pozzo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sob a matrícula 38.487 do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava - Estado do Paraná, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade nos termos da Lei nº 9.514/1997; (iii) Fundo de Despesas constituído pela Securitizadora, e será utilizado, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização; (iv) Fundo de Liquidez constituído a partir da retenção, pela Securitizadora, do correspondente a 03 (três) parcelas de amortização e juros dos CRI consideradas após o período de carência, para composição do fundo de liquidez (?Valor Mínimo do Fundo de Liquidez?), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas.</p>	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 22	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Declarações semestrais para fins de acompanhamento dos eventos de recompra compulsória (Anexo III ao Contrato de Cessão) do 1ºS e 2ºS de 2022.	
<p>Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da matrícula 5.983 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos Contratos de Locação, que não integrem os Créditos</p>	

Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 45	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50
Data de Vencimento: 22/03/2024	
Taxa de Juros: 8,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Atualizadas: - DF anual da Fiduciante para verificação do valor atribuído ao imóvel ou o novo laudo de avaliação para verificação do maior valor e posterior aditamento ao referido contrato de garantia para fins de atualização do Valor de Venda do Imóvel; - Realização do Aditamento anual do Contrato de Cessão e demais contratos, com o fim de adequar as características dos Créditos Imobiliários, caso seja necessário; - Cópia registrada no RTD de Nova Lima/MG, BH/MG, e São Paulo/SP do Instrumento Particular de Constituição de Fiança dos Sócios firmado em 28/08/2018; - Cópia registrada no RTD da Nova de Fiança Bancária, que deveria ser emitida em até 28/08/2019, nos termos da AGT de 28/08/2018; - Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação firmado em 24/07/2017;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da Sublocação do Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 50	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 46.369.059,00	Quantidade de ativos: 46
Data de Vencimento: 07/01/2027	
Taxa de Juros: 8,86% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD SP; - Livro de Registro de Debentures Nominativas da Companhia constando a True como Debenturista; -2º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrado no RTD SP; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado - 1º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESP e no RTD SP; - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel registrado sob a Matrícula nº 15.280 do 1º Ofício de Registro de Imóveis São Gonçalo do Amarante/RN; (ii) Fiança bancária emitida pelo Itaú Unibanco S.A.; (iii) Alienação da totalidade das quotas da Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda; (iv) Fiança prestada pela Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda, Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão no Contrato de Cessão (Fiança Obrigação de Adimplemento); (v) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 51	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A presente operação conta com as seguintes garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo decorrente do eventual sobejo de recursos após a realização do primeiro ou segundo leilão dos Imóveis em garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iv) Endosso das apólices de seguro dos Imóveis em Garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (v) Em 04/07/18 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de nova garantia relativa a Cessão Fiduciária de Cash Colateral compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (vi) Em 07/07/2020 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de novas garantias relativas a Alienação Fiduciária da fração ideal de 48% do imóvel Parque Shopping Barueri, Cessão Fiduciária Parque Shopping Barueri, Alienação Fiduciária da fração ideal de 84,4% do imóvel Shopping do Vale, Cessão Fiduciária Shopping do Vale, Alienação Fiduciária da fração ideal de 85,5% do imóvel Shopping Cascavel, Cessão Fiduciária Shopping Cascavel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada, compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 62	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 104.000.000,00	Quantidade de ativos: 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 73	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 140.000.000,00	Quantidade de ativos: 140000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: 5,7913% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do QMM (Ajuste do Valor de Cessão), referente aos meses de Janeiro a Fevereiro de 2022.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 88	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.000.000,00	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente	

ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 137	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.634.532,20	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 17/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Estão sendo constituídas as seguintes garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Sobregarantia; e (iv) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 143	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.214.253,34	Quantidade de ativos: 40214
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 144	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.418.622,37	Quantidade de ativos: 7418
Data de Vencimento: 25/07/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 22% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 27/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures cuja nova devedora é Ilhas do Lado, registrada no RTD de São Paulo/SP; - Cópias dos 2º, 3º e 4º Aditamentos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com data base de março de 2019, setembro de 2019 e março de 2020, março de 2021 e setembro de 2021 tendo em vista a periodicidade semestral de aditamento ao referido contrato; - Envio das minutas de aditamento aos Documentos da Operação para atualização do novo fluxo, em razão da concessão de carência da amortização deliberada na AGT de 18/11/2020;;- Comprovante de pagamento dos encargos fiscais e tributários do 2T de 2022	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 29.685 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO; (iii) Cessão Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Ilhas do Lago Eco Resort, bem como (b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Liquidez.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 154	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais	

titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 168	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários contarão com garantias de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis descritos e caracterizados nos Contratos de Garantia, entregues pelas Garantidoras, sendo estas 7 pessoas jurídicas, devendo representar no mínimo 180% do saldo devedor das Obrigações Garantidas ao longo de sua vigência.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.390.411,80	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.397.260,51	Quantidade de ativos: 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.198.630,26	Quantidade de ativos: 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 258.000.000,00	Quantidade de ativos: 258000
Data de Vencimento: 18/12/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre os Créditos Imobiliários	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 189	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 06/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, referente ao período de novembro de 2019 a abril de 2020; - Cópia dos Contratos Imobiliários Garantia que tenham sido firmados, bem como a cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, caso tenha ocorrido; e - No que se refere a AGT de 28/10/2020, conforme rerratificada em 16/11/2020, aguardamos os aditamentos aos documentos da oferta para fins de alteração dos juros remuneratórios e da carência (cobrança em 08/12/2020).	
Garantias: (i) Fiança, (ii) Coobrigação da Cedente e das Fiadoras, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Compartilhada, (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 192	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.600.000,00	Quantidade de ativos: 18600
Data de Vencimento: 12/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Obras e o Fundo de Liquidez	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 208	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 209	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 212	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 16/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia Fidejussória; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI	
Série: 215	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.000.000,00	Quantidade de ativos: 380
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360. IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2021 a Fevereiro de 2022.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 216	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.815.000,00	Quantidade de ativos: 16815
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São (i) a Alienação Fiduciária; (ii) a Cessão Fiduciária; e (iii) o Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 220	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de janeiro a março, bem como de abril a junho de 2022 e de julho a setembro de 2022; - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; - Celebração do Aditamento a CCB, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022; e - Celebração do Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022	
Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 221	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; - Celebração do Aditamento a CCB, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022; e - Celebração do Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022

Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 222ª séries da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 222

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$
10.000.000,00

Quantidade de ativos: 10000

Data de Vencimento: 24/07/2029

Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; - Celebração do Aditamento a CCB, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022; e - Celebração do Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022

Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 224

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$
34.000.000,00

Quantidade de ativos: 34000

Data de Vencimento: 16/09/2039

Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Coobrigação.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 229

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$
30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 10/10/2039

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.

Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 230	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 232	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 233	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 237	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.500.000,00	Quantidade de ativos: 15500
Data de Vencimento: 05/11/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As garantias são as seguintes: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 238	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes até 2023.E-mail: Pendências consolidadas TRUE CRI 238 a 241	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 239	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00	Quantidade de ativos: 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes até 2023.E-mail: Pendências consolidadas TRUE CRI 238 a 241	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 240	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Renovação do Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes até 2023.E-mail: Pendências consolidadas TRUE CRI 238 a 241	
Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 241	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 05/12/2022	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Renovação do Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes até 2023.E-mail: Pendências consolidadas TRUE CRI 238 a 241	
Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.064.579,53	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Celebração seguintes documentos: 1º Aditamento ao Termo de Securitização, 1º Aditamento a Escritura de CCI, 1º Aditamento ao Contrato de Cessão e do 1º Aditamento a AF de Imóveis, com vistas a formalizar a alteração do índice de IGP-M para IPCA conforme AGT realizada em 05/08/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 245	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 22/02/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Coobrigação; e (v) Fundo de Liquidez Temporário.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	

Série: 246	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 88.750.000,00	Quantidade de ativos: 88750
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel (fração ideal de 85% do Blumenau Norte Shopping; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas (86.612.452 ações ordinárias de Emissão da Devedora, de titularidade dos Fiduciários, sendo 86.612.451 ações de titularidade da Almeida Junior e 1 ação de titularidade do Jaimes; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (a) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Cedente, decorrentes da locação ou sublocação ou afins, a serem celebrados nos respectivos contratos, e (b) todos e quaisquer direitos creditórios detidos pela Cedente contra o Banco Administrador, em razão das Contas Vinculadas Locação e sobre os direitos creditórios depositados e a serem depositados a qualquer tempo e/ou mantidos nas Contas Vinculadas Locação, inclusive em trânsito na referida conta; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 247	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 232.000.000,00	Quantidade de ativos: 232000
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Continente; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Neumarkt; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 248	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.250.000,00	Quantidade de ativos: 84250
Data de Vencimento: 19/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da G.C Participações S.A., referente ao ano de 2021; - Destinação de Recursos - 2º Semestre de 2021; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Almeida Junior da Ata de Reunião do Conselho de Administração; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Devedora da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior; - Cópia digitalizada da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior, realizada em 21/01/2020, devidamente assinada e registrada JUCES; - Cópia digitalizada da Ata de Assembleia Geral de acionistas da Devedora, realizada em 21/01/2020, devidamente registrada JUCESC; e - Celebração do 1º Aditamento à Escritura de Emissão e 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, nos termos da AGT realizada em 11/08/2020;- Declaração do Fidor (Jaimes Bento de Almeida Junior) atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Debêntures; e (iii) que possui patrimônio suficiente	

para quitar as obrigações da Fiança;- Relatório mensal de acompanhamento da Devedora e do Shopping das Nações elaborado pela Almieda Junior Shopping Centers S.A. 2021/2022
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Estacionamento; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 249	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.845.767,12	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 14/03/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Confirmação se ocorreu o não registro e/ou averbação da construção do imóvel, na referida matrícula, conforme cl. 4.1.2 (ii) do Contrato de Cessão de Créditos - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial do Imóvel em Locação (Canindé 4.673). Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, que não sendo cumprida poderá acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato; - Cópia da Declaração, nos termos do Anexo III, da Cedente (CCP 001) à Cessionária (True) acerca dos cumprimentos da cláusula 2.5, (g) do Contrato de Cessão de Créditos. Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, era devida até 30/04/2020 e podia acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato;- Cópia autenticada do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado no RTD de SP/SP; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 06/09/2022;- Aditamento ao Contrato de Locação de Imóvel, conforme AGT realizada em 06/09/2022	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 255	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 257	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 258	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob	

condição resolutive, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 259	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutive, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 18/12/2024	
Taxa de Juros: IGP-M + 12% a.a. na base 360. IGP-M + 0,0001% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Renovação das apólices de seguro pós agosto/202	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 271	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.948.000,00	Quantidade de ativos: 44948
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 272	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.932.000,00	Quantidade de ativos: 7932

Data de Vencimento: 12/08/2038
Taxa de Juros: IPCA + 41,89% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 277	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360. IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 278	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 98.000.000,00	Quantidade de ativos: 980
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI.Solicitação feita via e-mail: Pendências da Operação TRUE CRI 281 e 282 (FII CSHG - Assaí)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 282	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 700
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI.Solicitação feita via e-mail: Pendências da Operação TRUE CRI 281 e 282 (FII CSHG - Assaí)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 284	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.327,00	Quantidade de ativos: 9900327
Data de Vencimento: 11/03/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora renovado em 2021; - Informações sobre eventual conclusão das Obras BTS	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 285	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.000.000,00	Quantidade de ativos: 77000
Data de Vencimento: 28/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 290	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.700.000,00	Quantidade de ativos: 28700
Data de Vencimento: 19/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Penhor de Equipamentos.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 293	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.000.000,00	Quantidade de ativos: 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	

Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Imóvel Sumaré registrada; - 1º e 2º aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrados, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamentos ao (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) Contrato de Cessão Fiduciária, (iii) Escritura de Emissão JNUe (v) Escritura de Emissão de CCI, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022, todos devidamente registrados e/ou arquivados; - Distrato ao Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme deliberado na AGT realizada em 09/11/2022	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver. As Garantias dos itens (iii) a (v) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 294	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.000.000,00	Quantidade de ativos: 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL, bem como a matrícula com o referido registro; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; e- Cópia do alvará da execução da Torre JFL previsto na cláusula 2.4 do SCP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento ao Contrato Cessão Fiduciária, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento a Escritura de Emissão JNU, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento a Escritura de Emissão de CCI, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme deliberado na AGT realizada em 09/11/2022	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver. As Garantias dos itens (iii) a (v) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 303	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 03/05/2032	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança, (iii) Coobrigação, e (iv) Fundos de Liquidez.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 311	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.138.812,82	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,23% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 312	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.716.060,84	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 27,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 313	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.155.434,72	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,07% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 314	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.692.527,20	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 39,47% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 319	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 13/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 1,11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 320	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 13/03/2026	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 325	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 64.066.609,00	Quantidade de ativos: 64066609
Data de Vencimento: 07/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Matrícula 43.827 constando o registro da Alienação Fiduciária Direitos de Superfície João Pinheiro no RGI;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além da Coobrigação e da Fiança Específica.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 326	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.016.651,00	Quantidade de ativos: 16016651
Data de Vencimento: 06/03/2036	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Matrícula 43.827 constando o registro da Alienação Fiduciária Direitos de Superfície João Pinheiro no RGI;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além da Coobrigação e da Fiança Específica.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 341	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 175.390.000,00	Quantidade de ativos: 175390
Data de Vencimento: 15/01/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2166% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora (BRZ); - Verificação da memória do cálculo dos índice financeiros contendo todas as rubricas necessárias, devidamente apurados pela Devedora (BRZ) e verificados pelo Auditor Independente; - Declaração firmada por representantes legais da Devedora, atestando (i) a veracidade do Índice Financeiro; (ii) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (iii) a não ocorrência de qualquer evento de inadimplemento; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Companhia, referente ao ano de 2021;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 344	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	

Série: 349	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 31/01/2041	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 354	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.000.000,00	Quantidade de ativos: 54000
Data de Vencimento: 24/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Emissora Derry e do Shopping Raposo, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures, referente ao ano de 2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 514	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 115
Data de Vencimento: 20/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2021 a Fevereiro de 2022.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 136

Volume na Data de Emissão: R\$ 38.500.000,00	Quantidade de ativos: 38500
Data de Vencimento: 31/10/2028	
Taxa de Juros: INCC + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Fiador: Como fiador MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A (II) Fundo de Despesa: A ser mantido na Conta Centralizadora no montante equivalente a 300.000,00 mil reais. (III) Alienação Fiduciária de Ações: Em garantia aliena fiduciariamente (i) a totalidade das quotas de emissão da SPE, que representam 100% do capital, (ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante e (iii) todos os frutos e proveitos decorrentes das quotas, inclusive os lucros (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (V) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (i) A totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante oriundos da compra e venda das unidades autônomas de empreendimento a serem desenvolvida a serem formalizadas no âmbito do contrato de Compra e Venda; (ii) A totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes, de depósitos na conta corrente de titularidade da Fiduciante de nº 21653-9, mantida na agência 8351 do Banco Itaú e na conta 0350 do banco Itaú Unibanco, de recursos depositados oriundos de Contratos Imobiliários e (iii) A totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora ou na Conta de Livre Movimentação.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.000.000,00	Quantidade de ativos: 170000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação dos Devedores acerca da cessão dos Direitos Creditórios, nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; - relatório mensal de gestão de abril, maio, junho, julho, agosto e setembro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao semestre entre abril e outubro de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no RTD SP; - Constituição da Carta Fiança de 2ª Integralização</p>	
<p>Garantias: (i) Fiança; (ii) Fiança Bancária 1ª Integralização; (iii) Fiança Bancária 2ª Integralização; (iv) Coobrigação; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) Alienação Fiduciária de Ações; (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis, vide observação abaixo; e (ix) Alienação Fiduciária de Cotas.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.742.461,59	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Oceania, a Vista ao Mar Participações Ltda., e a Progetto Investimentos Imobiliários Ltda. sobre a totalidade das quotas de emissão da Leda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do respectivo Lote, em garantia ao saldo</p>	

devedor do respectivo CCV, sendo que referida garantia ainda não foi registrada na matrícula do referido Lote. Em razão da Cessão de Créditos contratada nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretroatável, em todos os direitos relativos às garantias estipuladas nos CCV, em especial a alienação fiduciária dos Lotes ali pactuada, observada a necessidade de averbação, conforme detalhado no Contrato de Cessão; (iii) Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes Estoque, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Cedente; (iii) Fiança prestada pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera e pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior; (iv) Coobrigação pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (v) Aval prestado pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera, pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior e pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (vi) Fundo de Liquidez cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias dos Adquirentes, das Sociedades e/ou dos Fiadores, em caso de inadimplemento; e (vii) Fundo de Despesas cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. (viii) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Vista ao Mar e a Itaparica 2045 S.R.L. sobre a totalidade das quotas de emissão da Oceania.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.526.983,07	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 14/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,4899% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 800.000.000,00	Quantidade de ativos: 800000
Data de Vencimento: 17/07/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3423% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Fiança prestada pelo GRUPO MATEUS S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança outorgada por José Pedro Donadon e Silvio Vinicius Dias Andriano e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (a) da totalidade da carteira de recebíveis presente e futura oriunda da exploração comercial dos Empreendimentos Imobiliários, direitos creditórios estes que estão devidamente identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, que deverão ser pagos pelos respectivos devedores em conta vinculada ("Conta Vinculada") a ser descrita no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (?Direitos Creditórios?); e (b) de todos e quaisquer direitos, atuais ou futuros, decorrentes das Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00	Quantidade de ativos: 52000
Data de Vencimento: 16/11/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no 1º RGI de São Bernardo do Campo, acompanhado das respectivas matrículas devidamente averbadas; - Demonstrações Financeiras anuais da Companhia (SJ AU Logística S.A.) devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022; - Informações Financeiras Trimestrais da Companhia (SJ AU Logística S.A.) referente ao 4ª trimestre de 2022 e o 1º trimestre de 2023.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Juros.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 22/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11,65% a.a. na base 252. IPCA + 10,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança:	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela TENERIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; TALLENTOPARTICIPAÇÕES LTDA.; ASTÉRIO VAZ SAFATLE; SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE; HERNANI MORA VARELLA GUIMARAES JUNIOR; MARCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES; CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO; MIRIAM GONDIM MEIRA TIBO; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO e ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO; (ii) Endossos dos Seguros (a) da apólice do Seguro de Risco de Engenharia em favor da Titular das Notas Comerciais e (b) da apólice do Seguro Patrimonial em favor da Titular das Notas Comerciais; (iii) Fundo de Despesas para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização ("Fundo de Despesas") em montante equivalente a R\$ 92.210,73 (noventa e dois mil, duzentos e dez reais e setenta e três centavos) ("Valor Total do Fundo de Despesas"); (iv) Alienação Fiduciária do imóvel sob a matrícula 240.189, na Alameda Jauaperi, no 1.378; (v) Alienação Fiduciária sobre a totalidade das quotas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da CIX SP05 Empreendimento Imobiliário LTDA. (vi) Cessão Fiduciária (a) totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios dos seguintes direitos; e (b) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 38
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 15/06/2032	

Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades do Condomínio Praça São Paulo Mixed Use, Rua Henri Dunant, nº 792, Santo Amaro, CEP 04709-110, São Paulo/SP (?Edifício?) (a) Laje Corporativa nº 11, objeto da matrícula nº 243.832 (?Imóvel 01?); (b) Laje Corporativa nº 21, objeto da matrícula nº 243.833 (?Imóvel 02?); (c) Laje Corporativa nº 31, objeto da matrícula nº 243.834 (?Imóvel 03?); e (d) Laje Corporativa nº 41, objeto da matrícula nº 243.835, todos do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da: (1) Amnon, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 1?); (2) Aratt; e correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 2?); (3) Arrum, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 3?); e (4) Attro, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 4?); e (iii) Fiança prestada pelo Sr. Jorj Petru Kalman e Rina Kalman.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 112.530.000,00	Quantidade de ativos: 112530
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7694% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,46% a.a. na base 252. 100% do CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinha S.A.;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.054.299,91	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 05/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos titulares de CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 17/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP; - Atos Societários da Devedora devidamente arquivados na Junta Comercia; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterà recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.547.045,00	Quantidade de ativos: 19547045
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A.	

e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 03/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída no imóvel objeto da matrícula nº 79.824, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia, no qual será construída a Torre 1 do Empreendimento Imobiliário; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade de Propósito Específico direcionada à incorporação imobiliária, que receberá a transferência do Imóvel identificado no item (i) acima, notadamente para a exploração e desenvolvimento de empreendimento imobiliário, nos termos da Lei nº 4.591/64 implantado no Imóvel (?SPE?); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros decorrentes das vendas (1) das unidades autônomas da Torre 1 do Empreendimento Imobiliário (?Direitos Creditórios Torre 1?); e (2) das unidades autônomas da Torre 2 do Empreendimento Imobiliário, a ser construída no Imóvel 2 ("Direitos Creditórios Torre 2?); (iv) Fiança prestada pelo Sr. Carlos Alberto Moraes Ferreira;</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 25/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (I) Promessa de Cessão Fiduciária: As fiduciárias prometem ceder em caráter fiduciário os Recebíveis presentes e futuros oriundos da venda das Unidades dos Empreendimentos. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as Unidades Caminho Verde listada no Anexo I-A presente na CCI CV I, CCI CV II e CCI RM. (III) Como fiadores: Os fiadores elencados no Termo de Securitização, descritos como Fiadores. (VI) Fundo de Despesa: Terá como valor inicial, 60.000,00 mil reais a ser constituído com parte do valor da Cessão de Créditos e mantido na Conta Centralizadora.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00	Quantidade de ativos: 26000000
Data de Vencimento: 05/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; Representativas de 100,00% (cem por cento) do capital social da Sociedade (Kal 103 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA); (ii) Alienação</p>	

Fiduciária de Imóvel: Matrícula nº 50.139, nº 51.798, nº 55.361, nº 59.426e nº 79.734; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados. (iv) Endosso dos Seguros: O endosso das apólices dos Seguros a serem realizados em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas. (v) Fundo de Despesa; (vi) Fiança prestador por: Calacatta Empreendimentos Imobiliários LTDA, Kallas Arkhes Incorporações e Construções LTDA. e a Kallas Incorporações e Construções S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures arquivadas na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 360.000.000,00	Quantidade de ativos: 360000
Data de Vencimento: 18/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures nominativas da Cia constando a True como debenturista;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - 1º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora constando a True como debenturista.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.071.249,00	Quantidade de ativos: 8071249
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI competente; - Averbação da Obra na matrícula do Imóvel (Centro de Inovação e Tecnologia da Amazônia); - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD de Osasco/SP e RTD SP.	
Garantias: (i) Fiança: Prestadas pelos Fiadores: DAHILTON PONTES CABRAL, WEYMARINA ANTONIA NORMANDO CABRAL e CIDADE JARDIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Sob matrícula 68.962, localizado na Avenida Desembargador João Machado, s/n, Planalto, CEP 69044-430, Manaus/AM, registrado no Cartório 3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus/AM, tendo como proprietário: MBTS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 42.159.676/0001-72. (iii) Fundo de Despesas: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Despesas. Enquanto não forem liquidadas todas as Obrigações Garantidas, a Cedente se compromete a fazer com que seja sempre respeitado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. (iv) Fundo de Liquidez: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Liquidez, no valor de R\$ 200.000,00. (v) Seguro DFI: A Cedente se obriga a contratar e manter contratado, até (i) o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou (ii) caso a Devedora efetivamente endosse o Seguro Patrimonial Seguro Patrimonial à Securitizadora, o que acontecer primeiro, o Seguro de Danos Físicos ao Imóvel no valor de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) equivalente ao Valor da Cessão.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 133.770.000,00	Quantidade de ativos: 133770
Data de Vencimento: 15/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 0,88% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por MercadoLivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 75
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 05/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESP e no RTD SP; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrado no RTD SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD SP; - Livro de Registro de Debentures Nominativas da Companhia constando a True como Debenturista	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann e pela JFL Nações Unidas Empreendimento Imobiliários S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, bem como com o CRI da 88ª Emissão da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.344.675,00	Quantidade de ativos: 20344675
Data de Vencimento: 11/03/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente as 18 (dezoito) unidades autônomas identificadas sob os números 745, 1045, 1050, 1145, 1153, 1241, 1245, 1341, 1345, 1350, 1353, 1443, 1543, 1545, 1645, 1745, 1845 e nº 1440, todas integrantes do Condomínio Cidade Matarazzo, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Rio Claro, 190, Bela Vista, CEP 01332-010, conforme memorial de incorporação objeto do R. 05 e Av. 12 e conforme Av. 19 da Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, de propriedade da BM Empreendimentos. (ii) Fiança prestada pela GAFISA S.A.; (iii) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do montante objeto da Primeira Integralização na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas recorrentes no âmbito da Emissão.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.721.000,00	Quantidade de ativos: 84721
Data de Vencimento: 15/09/2027	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Seguro prestado pela AVLA Seguros Brasil S.A. contratado diretamente pela Securitizadora de forma a assegurar o pagamento dos CRI até o Limite Máximo de Cobertura, conforme regulado na Apólice de Seguro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis CAP-12: imóvel conforme descrição da matrícula 15.843 perante o Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Manaus, Amazonas; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis Construtora Capital: imóvel conforme descrição da matrícula 30.243 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, SP; e (II) Fiança prestada pela Pacta Participações S.A., a CAP-12 Indaiatuba Empreendimentos Imobiliários LTDA. e o Sr. Pauderley Tomaz Avelino.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado em AGT realizada dia 17/10/2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula dos imóveis alienados; - Cópia da matrícula 41.297 devidamente averbada a Alienação	

Fiduciária; - Laudo de Avaliação do imóvel sob a matrícula 41.297 elaborado previamente a operação
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Ivandro Geraldo de Souza e Vasco Jorge Rodrigues Soares; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel sob a matrícula nº 41.297 registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) CF), que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra. (iv) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (v) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplência de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Obras cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.765.611,79	Quantidade de ativos: 1500000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.000.000,00	Quantidade de ativos: 102000
Data de Vencimento: 15/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Alienação Fiduciária de Equipamentos outorgada pela EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, de todos os equipamentos futuros que venham a ser titulados pela Cedente, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem	

implementadas nos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada pela Interveniente Anuente, na qualidade de sócia da EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, da totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Cedente; (iii) Alienação Fiduciária de Direitos da Superfície outorgada pela Cedente, da totalidade dos respectivos direitos de superfície sobre os Imóveis (a) objeto da matrícula nº 21.978, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Manga/MG; (b) objeto da matrícula nº 35.760, do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros; (c) objeto da matrícula nº 97.121, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Açougue; (d) objeto da matrícula nº 92.929, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Vista Alegre; (e) objeto da matrícula nº 96.349, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Ibituruna; (f) objeto da matrícula nº 25.972, do Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco; e (g) objeto da matrícula nº 57.592, do Cartório de Registro de Imóveis de Sete Lagoas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos recebíveis das Fiduciantes devidos por seus consorciados e/ou cooperados em razão de sua participação nas Fiduciantes e todos os (a) direitos e prerrogativas, presentes e futuros, detidos e a serem detidos com relação a (1) conta corrente nº 62550-8, agência nº 8541, mantida junto ao ITAÚ UNIBANCO S.A, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, de titularidade do Consórcio ("Conta Vinculada Consórcio"); e (2) conta corrente nº 62549-0, agência nº 8541, mantida junto ao Agente Administrativo, de titularidade da Cooperativa ("Conta Vinculada Cooperativa"), todas movimentadas, única e exclusivamente pelo Agente Administrativo, com pleno consentimento da Fiduciária, nos termos do contrato de administração de contas a ser celebrado entre as Fiduciantes, o Agente Administrativo e a Fiduciária; e (b) todos os direitos creditórios, presentes e futuros, correspondentes aos recursos depositados e que vierem a ser depositados (independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária) em qualquer das Contas Vinculadas; e (v) Fiança prestada pela Andrade Gutierrez Participações S.A. e pela BMPI Infra S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 61.300.000,00	Quantidade de ativos: 61300
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de titularidade das Fiduciantes, oriundos dos Contratos de Compra e Venda e dos recursos da Conta Vinculadas, devendo manter o Limite Mínimo de Direitos Creditórios de 60% (sessenta por cento) do Saldo Devedor do CRI; (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva com montante mínimo de 2 (duas) parcelas de Valor de Principal e Juros Remuneratórios; e (iii) Aval prestado pelos: Rodolfo Augusto Pereira Nagao e BRN Holding Ltda.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações, 100% (cem por cento) das cotas de emissão do CHROMO LONGSTONE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO ? CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 84
Volume na Data de Emissão: R\$ 94.000.000,00	Quantidade de ativos: 94000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das matrículas nº 2.236, 23.398 e 17.772; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade dos equipamentos descritos e caracterizados no Anexo I, incluindo todo e qualquer rendimento ou produto resultante da venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição de quaisquer dos Equipamentos, exceto os rendimentos ou produtos cuja venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição tenha sido autorizado pela Fiduciária, ou seja de qualquer forma realizado ou permitido de acordo do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros, oriundos dos contratos comerciais, celebrados entre a Cedente Fiduciante e determinados clientes, conforme listados no Anexo III deste Contrato (?Contratos Cedidos Fiduciariamente?), incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a este relacionado, bem como todos e quaisquer encargos, multas compensatórias.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 102
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que compoõem o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do	

Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 74
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Fiança prestada por Ticem Empreendimentos e Participações Ltda. e João Marcos Ceglaukis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, 87,88% (oitenta e sete inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) do Imóvel sob matrícula 58.390, a fração ideal do Imóvel equivalente às futuras unidades imobiliárias listadas no ?Anexo - Unidades? dos instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórios, a(s) Fiduciante(s) alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, as Participações, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Participações, que decorram da emissão, do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Participações, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórios, a(s) Fiduciante(s), na qualidade de única(s) e legítima(s) proprietária(s) dos Direitos Creditórios, os quais encontram-se devidamente descritos e caracterizados no Anexo Lista de Direitos Creditórios cede(m) e transfere(m) bem como se compromete(m) a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios. (v) Fundo de Despesas: A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Liquidez: Operação contará com a garantia do Fundo de Liquidez, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: A Operação contará com a garantia do Fundo de Obras, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.900.000,00	Quantidade de ativos: 39900
Data de Vencimento: 19/05/2037	

Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá o Fundo de Despesas, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição, no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 42
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 25/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio do qual serão alienados fiduciariamente os imóveis registrado sob as matrículas 39.561 e 39.559, ambos perante o Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus, no Estado do Amazonas. Devendo ser atendida a razão mínima de garantia de 140% sobre o Valor Total dos CRI; e (ii) Fiança: em garantia das Obrigações Garantidas e em favor da Emissora, outorgada por PACTA PARTICIPAÇÕES S.A e Sr. PAUDERLEY TOMAZ AVELINO por meio da Escritura de Emissão das Debêntures.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R\$ 166.500.000,00	Quantidade de ativos: 166500
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.470.000,00	Quantidade de ativos: 100470
Data de Vencimento: 15/12/2027	

Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários, conseqüentemente, para os CRI.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 108
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.000.000,00	Quantidade de ativos: 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R\$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 118
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Percentual do capital social da SPE Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: será outorgada pelas SPEs (III) Alienação Fiduciária de CEPAC de titularidade da Emissora e/ou de uma SPE Garantidora (IV) Fiança: Significam as fianças bancárias prestadas por uma das seguintes instituições financeiras, (1) Itaú Unibanco S.A.; (2) Banco Santander (Brasil) S.A.; (3) Banco Bradesco S.A.; (4) Banco ABC Brasil S/A; (5) Banco Safra S.A.; (6) Banco Votorantim S.A.; e/ou (7) quaisquer outras instituições financeiras com grau de classificação mínimo AA- ou equivalente. Sendo certo que, as Garantias deverão estar devidamente constituídas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão. Os Contratos de Garantia serão levados a registro nos competentes cartórios nos prazos previstos nos respectivos documentos, nos termos da cláusula 6.1.1 da Escritura de Debênture.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 104

Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Fiduciante neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até o pagamento e/ou cumprimento integral das Obrigações Garantidas, cede e transfere fiduciariamente, em garantia à Fiduciária, nos termos do presente Contrato, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos direitos creditórios todos e quaisquer direitos creditórios da Fiduciante, provenientes de determinados contratos de prestação de serviço celebrados com quaisquer dos clientes, ou empresas pertencentes ao grupo econômico desses clientes constantes do Anexo V ao presente Contrato, a serem listados no Anexo I ao presente Contrato incluindo a remuneração dos serviços prestados, encargos, indenizações e todos os demais direitos, presentes e futuros, a que a Fiduciante faça jus em decorrência dos Contratos de Clientes os direitos decorrentes da titularidade da Conta Vinculada bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados e mantidos, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, na conta nº 1395-6, agência nº 0001-9, do Banco nº 310, de titularidade da Fiduciante, de movimentação restrita, mantida junto à Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,2248% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00	Quantidade de ativos: 87500
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 8,3572% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de nº 127.563, registrado no 1º registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii)</p>	

Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de nº 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 117
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 20/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: cede fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Neoenergia à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão (II) Fiança: KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A (III) Fundo de despesa: Com o valor inicial de R\$ 125.000,00 reais (IV) Fundo de reserva: Com o valor inicial de R\$ 1.970.510,42 reais	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.949.526,54	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 10,575% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 127
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.986.000,00	Quantidade de ativos: 23986
Data de Vencimento: 11/02/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: A ser estabelecida no contrato de alienação fiduciária (II) Fundo de reserva: O valor de R\$ 453.634,55 reais	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 22
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.279.913,73	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Fundo de reserva: 1.800.557,81 milhões de reais (II) Fundo de despesa: 1.370.610,50 milhões de reais (II) Cessão Fiduciária: da totalidade dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, representados em sua integralidade pelas CCI</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 122

Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 143
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.497.142,00	Quantidade de ativos: 20497142
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado por: Abrão Muszkat e You Inc Incorporadora e Participações S.A. (II) Fundo de reserva: Será utilizado para constituir o Fundo de Liquidez e reserva do Patrimônio Separado no valor inicial de 1.856.983,00 milhões de reais. (III) Alienação fiduciária de Unidades: A ser constituída no termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas. (IV) Alienação Fiduciária de Quota: Alienam fiduciariamente 100% das quotas (10 mil quotas) de titularidade da YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A e de ABRÃO MUSZKAT. (V) Cessão Fiduciária: A ser constituída no termos do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 154
Volume na Data de Emissão: R\$ 57.800.000,00	Quantidade de ativos: 57800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 121
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 27/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado por ABRÃO MUSZKAT e YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Quota; (III) Alienação Fiduciária de Terreno: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Terreno; (IV) Alienação Fiduciária de Unidade: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Unidade; (V) Cessão Fiduciária de Unidades: A ser constituída no Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Série: 1	Emissão: 138
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 31/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Recebíveis vincendos, listados no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária, oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis de titularidade das Fiduciantes que venham a ser comercializados a determinados clientes da Fiduciante, cujo pagamentos serão realizados junto das contas especificadas na cláusula II.IX (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária do imóvel de matrícula 134.748, registrado no 2º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (III) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Neylson de Oliveira Almeida, H.I. HOLDING DE PARTICIPAÇÕES S.A e Ednilson de Oliveira Almeida.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12,6825% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: FREDERICO LUIZ BOBBIO LIMA e MARIA CECILIA ZON RODY ROGERIO; (II) Fundo de Obras: No valor inicial de 2.008.922,09 milhões de reais; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula 9.856, registrado no Cartório de Ofício Único de Justiça de Armação de Búzios/RJ, descrito no Anexo I.A do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como as unidades autônomas, descritas no no Anexo I.B do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (IV) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de 50% das Quotas, do Capital Social da devedora, de titularidade da DESIGN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. 50% das Quotas equivalem a 6.103.655,00 milhões de Quotas, perfazendo o valor de 6.103.655,00 milhões de reais, aliena ainda todos os rendimentos, frutos, valores e provento que forem atribuídos às Quotas e todas as quotas adicionais que forem atribuídas às Fiduciante. (V) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos das vendas futuras das Unidades Autônomas do Empreendimento, descrito no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 130
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciária o imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo ele o imóvel de Matrícula nº 60.901, registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC, bem como todos os proveitos e frutos oriundos desse imóvel.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.723.000,00	Quantidade de ativos: 14723
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252. IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 151
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.845.000,00	Quantidade de ativos: 48845
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 157
Volume na Data de Emissão: R\$ 68.798.000,00	Quantidade de ativos: 68798
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 177
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.000.000,00	Quantidade de ativos: 62000
Data de Vencimento: 11/06/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	

Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A., Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula nº 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 174
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.750.000,00	Quantidade de ativos: 53750
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; (III) Fundo de Despesa;</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 196
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.570.000,00	Quantidade de ativos: 53570
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direitos Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 197

Volume na Data de Emissão: R\$
53.570.000,00

Quantidade de ativos: 53570

Data de Vencimento: 27/06/2033

Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direitos Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 198

Volume na Data de Emissão: R\$
53.750.000,00

Quantidade de ativos: 53750

Data de Vencimento: 27/06/2033

Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direitos Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; (III) Fundo de Despesa;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 181

Volume na Data de Emissão: R\$ 13.160.000,00	Quantidade de ativos: 13160
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matrícula nº 4.102, registrado no 1º Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 200
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 21/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 183
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000
Data de Vencimento: 20/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Aval prestado pela Avalista	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 191
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 15/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Aval: O aval prestado pelos avalistas, sendo eles: WILLIAN GONZALES SORENSEN e AÉCIO FLÁVIO BARALDI SIQUEIRA; (II) Promessa de Cessão Fiduciária: Cede a posse e domínio de todos os frutos e rendimentos da totalidade das quotas de emissão de SPE; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída; (IV) Fundo de Reserva; (V) Fundo de Despesa;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Série: 1	Emissão: 187
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 25/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestados pelos avalistas, sendo eles: GUILHERME CASSATELLA PAES GREGORI, ANA LUCIA CASSATELLA PAES, NESTOR GRANJA GREGORI; (II) Alienação Fiduciária de participações: Cede fiduciariamente: (I) 8.238.000 milhões de ações, 1.041.000 milhões de quotas, 120.065 e 6.278.000 de quotas de titularidade da PG3, PG8, da L.K.S.P.E, da PG5 respectivamente bem como todas as novas ações/quotas que forem constituídas no Capital Social e todos os valores pagos ou a pagar pelas fiduciárias; (III) Cessão Fiduciária: Cedem fiduciariamente a Fiduciária dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos descrito nos anexos I a IV, (ii) a Fiduciante 1, 5, 6 e 7 cedem fiduciariamente à totalidade dos seus direitos creditórios futuros;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 188
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 28/07/2028	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 195
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.400.000,00	Quantidade de ativos: 13400
Data de Vencimento: 19/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena 10 mil quotas sociais de titularidade das Fiduciárias, que representam 100% das quotas sociais, quaisquer novas quotas que sejam atribuídas a Fiduciária e o direito ao recebimento de distribuição de lucros atribuídos as quotas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o Galpão Epiroc matrícula 1.992, registrado no Cartório de Imóveis de Vespasiano/MG	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 186
Volume na Data de Emissão: R\$ 650.000.000,00	Quantidade de ativos: 650000
Data de Vencimento: 14/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,22% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: Os Créditos Imobiliários Seniores que lastreiam os CRI Seniores contam com a Alienação Fiduciária de Cotas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 163
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.002.000,00	Quantidade de ativos: 43002
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 190
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundo da exploração dos imóveis de propriedade das fiduciárias especificada no Anexo I do contrato de Cessão Fiduciária e (ii) todos os quaisquer direito, principais emergente dos Direitos Creditórios advindos dos recebíveis decorrentes dos Imóveis e que venham a ser depositados na conta corrente nº 2061335-1, agência 0001, do QI SCD S.A. (329) de titularidade da Superfrio; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída; (III) Fundo de Despesa:	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 179
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 14/08/2031	
Taxa de Juros: CDI + 3,18% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Contrato de Cessão Fiduciária	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 206
Volume na Data de Emissão: R\$ 117.215.000,00	Quantidade de ativos: 117215
Data de Vencimento: 19/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, a fração ideal correspondente a 53,53% do imóvel de matrícula 135.772, registrado no 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (a) todos e quaisquer recursos depositados e/ou que venham a ser depositados em conta corrente, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da SKM, aberta junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (b) os Direitos Creditórios descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como quaisquer direitos creditórios decorrentes da exploração das áreas do Imóvel Garantia; e (c) os créditos oriundos de eventual sobejo da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Fundo de Despesas: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Despesas; (iv) Fundo de PMT: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de PMT, no montante equivalente a 6 PMT's; (v) Fundo de Reserva: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. (vi) Fundo de Obras. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Obras.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 173
Volume na Data de Emissão: R\$ 95.000.000,00	Quantidade de ativos: 95000
Data de Vencimento: 15/09/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações, outorgada pelos Acionistas, na qualidade de acionistas da Cedente, da totalidade das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Cedente; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de todos os equipamentos, presentes e futuros, titulados ou que venham a serem titulados pela Cedente, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem implementadas nos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada, provenientes da comercialização de energia elétrica no âmbito de suas atividades, devidos pelos clientes dos Associados, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, a ser outorgada pela Cedente, da totalidade dos respectivos direitos de superfície sobre todos os Imóveis, nos termos das respectivas Escrituras de Direito de Superfície, a serem lavradas por tabelionato de notas competente; (v) Fiança prestada por PLATÃO CAPITAL S.A	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 219
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval constituído pelos avalistas PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e VALTER PATRIANI,; (ii) Alienação Fiduciária de totalidade das Quotas da Devedora; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob condição suspensiva da celebração do plano empresário a ser contratado com o Banco Itaú, a ser celebrado com a finalidade de obter recursos para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; (iv) Hipoteca em segundo grau do Imóvel que compõe o Empreendimento Imobiliário;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 207
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 11/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Empreendimento Imobiliário; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis do Empreendimento Imobiliário; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejos; (v) Seguro de Obras do Empreendimento Imobiliário; (vi) Fundo de Desenvolvimento Imobiliário; (vii) Fundo de Juros; (viii) Fundo de Reserva; (ix) Fundo de Despesas; (x) Fundo Emergencial; (xi) Fiança;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 210
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - ?Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - ?Camino Alto Boa Vista?;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 113
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.757.000,00	Quantidade de ativos: 64757
Data de Vencimento: 17/09/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas sobre a totalidade das cotas do PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, outorgada pelo fundo Pedra Dourada FIM; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel outorgada pela PEDRA DOURADA INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA. (iii) Fiança prestada pelos Fiadores, CARLOS FILIPE BORGES DE MATTOS CID, TRÍSSIA GUILHERMINO QUEIROZ CID, CÉSAR AUGUSTO BORGES DE MATTOS CID e ERIKA NEDER MACHADO CID.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 222

Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 25/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel celebrado em favor da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 228
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 26/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios titulados pela Fiduciante, presentes e futuros, oriundos da totalidade dos contratos de locação e/ou exploração do Imóvel, conforme definido no respectivo instrumento. (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a ser constituída pela Devedora, em favor da Securitizadora; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 92.937, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP; (iv) Fundo de Despesas, em montante inicial equivalente a R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), em favor da Securitizadora;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 212
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.211.000,00	Quantidade de ativos: 17211
Data de Vencimento: 26/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança, prestada por CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA e CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Devedora outorga a alienação fiduciária dos imóveis registrados sob as matrículas 371.945, 371.946, 371.947, 371.948, 371.949, 371.950, 371.951, 371.952, 371.953, 371.954, 371.955, 371.956, 371.957, 371.958, 371.959, 371.960, 371.961, 371.962, 371.963, 371.964, 371.965, 371.966, 371.967, 371.968, 371.969, 371.970, 371.971, 371.972, 371.973, 371.974, 371.975, 371.976, 371.977, 371.978, 371.979, 371.980, 371.981, 371.982, 371.983, 371.984, 371.985, 371.986, 371.987, 371.988, 371.989, 371.990, 371.991, 371.992, 371.993, 371.995, 371.996, 371.997, 371.998, 371.999, 372.000, 372.001, 372.003, 372.004, 372.005, 372.006, 372.007, 372.008, 372.009, 372.010, 372.011, 372.012, 372.014, 372.015, 372.016, 372.017, 372.018, 372.019, 372.020, 372.022, 372.023, 372.024, 372.025, 372.026, 372.027, 372.028, 372.030, 372.032, 372.033, 372.034, 372.035, 372.036, 372.037, 372.038, 372.040, 372.041, 372.042, 372.044, 372.045, 372.048, 372.050, 372.052, 372.053, 372.054, 372.056, 372.057, 372.058, 372.059, 372.060, 372.061, 372.062, 372.063, 372.064, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 217
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.000.000,00	Quantidade de ativos: 72000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por RUY GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ e LUIZ FELIPE GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, com matrículas nº 163.873, 163.874, 163.875, 163.876, 163.877, 163.878 registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (iii) a Cessão Fiduciária Lotus Prime, constituída pela Lotus Prime, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, quais sejam, (a) Recebíveis União Europeia; (b) indenizações de seguros contratados pela Lotus Prime, no âmbito das Apólices de Seguro, que eventualmente sobejem após a recomposição do dano causado pelo sinistro e sejam transferidas à Lotus Prime após a sua alocação dos termos da Apólice de Seguro; (c) direitos sobre Conta Vinculada Lotus Prime; e (d) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada Lotus Prime, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) Cessão Fiduciária Glass e Vert, constituída pela 212 Empreendimentos e 116 Empreendimentos, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPes, quais sejam, (a) Recursos Cash Sweep; (b) os direitos sobre Conta Vinculada 212 e sobre a Conta Vinculada 116; e (c) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada 212 e na Conta Vinculada 116, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária SPes. a ser constituída, em favor da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 211
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.500.000,00	Quantidade de ativos: 20500
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Cessões Fiduciárias; e (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.800.000,00	Quantidade de ativos: 150800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Série: 2	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.185.615,39	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Oceania, a Vista ao Mar Participações Ltda., e a Progetto Investimentos Imobiliários Ltda. sobre a totalidade das quotas de emissão da Leda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do respectivo Lote, em garantia ao saldo devedor do respectivo CCV, sendo que referida garantia ainda não foi registrada na matrícula do referido Lote. Em razão da Cessão de Créditos contratada nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretroatável, em todos os direitos relativos às garantias estipuladas nos CCV, em especial a alienação fiduciária dos Lotes ali pactuada, observada a necessidade de averbação, conforme detalhado no Contrato de Cessão; (iii) Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes Estoque, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Cedente; (iii) Fiança prestada pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera e pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior; (iv) Coobrigação pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (v) Aval prestado pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera, pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior e pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (vi) Fundo de Liquidez cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias dos Adquirentes, das Sociedades e/ou dos Fiadores, em caso de inadimplemento; e (vii) Fundo de Despesas cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. (viii) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Vista ao Mar e a Itaparica 2045 S.R.L. sobre a totalidade das quotas de emissão da Oceania.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.269.467,60	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando,</p>	

assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.500,00	Quantidade de ativos: 21500
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,4059% a.a. na base 252. IPCA + 7,7459% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirnia S.A.;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.500.000,00	Quantidade de ativos: 13500
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP; - Atos Societários da Devedora devidamente arquivados na Junta Comercia; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios,	

presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterà recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.433.902,00	Quantidade de ativos: 17433902
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures arquivadas na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 366.230.000,00	Quantidade de ativos: 366230
Data de Vencimento: 15/08/2029	

Taxa de Juros: IPCA + 6,4124% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por MercadoLivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 75
Volume na Data de Emissão: R\$ 57.000.000,00	Quantidade de ativos: 57000
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,8301% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 102
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que compõem o	

Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.500.000,00	Quantidade de ativos: 33500
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6541% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R\$ 79.530.000,00	Quantidade de ativos: 79530
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8381% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários, conseqüentemente, para os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 108
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.000.000,00	Quantidade de ativos: 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	

Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R\$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.866.875,98	Quantidade de ativos: 786687598
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 8,3467% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de nº 127.563, registrado no 1º registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de nº 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos	

Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.300.000,00	Quantidade de ativos: 3300
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 22
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.548.534,46	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: (I) Fundo de reserva: 1.800.557,81 milhões de reais (II) Fundo de despesa: 1.370.610,50 milhões de reais (II) Cessão Fiduciária: da totalidade dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, representados em sua integralidade pelas CCI

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 122
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 154
Volume na Data de Emissão: R\$ 142.100.000,00	Quantidade de ativos: 142400
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.878.000,00	Quantidade de ativos: 8878
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360. IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 127

Volume na Data de Emissão: R\$ 21.300.721,03	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 12/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: A ser estabelecida no contrato de alienação fiduciária (II) Fundo de reserva: O valor de R\$ 453.634,55 reais	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 151
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.027.000,00	Quantidade de ativos: 5027
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 12,094% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 157
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.423.000,00	Quantidade de ativos: 17423
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 12,0094% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 177
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 13/06/2028	
Taxa de Juros: 105% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 15/06/2026	

Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A., Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula nº 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 181
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.370.000,00	Quantidade de ativos: 5370
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matrícula nº 4.102, registrado no 1º Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 186
Volume na Data de Emissão: R\$ 460.000.000,00	Quantidade de ativos: 460000
Data de Vencimento: 13/07/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,85% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários Seniores que lastreiam os CRI Seniores contam com a Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 163
Volume na Data de Emissão: R\$ 256.998,00	Quantidade de ativos: 256998
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 190
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundo da exploração dos imóveis de propriedade das fiduciárias especificada no Anexo I do contrato de Cessão Fiduciária e (ii) todos os quaisquer direito, principais emergente dos Direitos Creditórios advindos dos recebíveis decorrentes dos Imóveis e que venham a ser depositados na conta corrente nº 2061335-1, agência 0001, do QI SCD S.A. (329) de titularidade da Superfrio; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída; (III) Fundo de Despesa:	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 206
Volume na Data de Emissão: R\$ 117.215.000,00	Quantidade de ativos: 117215
Data de Vencimento: 19/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, a fração ideal correspondente a 53,53% do imóvel de matrícula 135.772, registrado no 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (a) todos e quaisquer recursos depositados e/ou que venham a ser depositados em conta corrente, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da SKM, aberta junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (b) os Direitos Creditórios descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como quaisquer direitos creditórios decorrentes da exploração das áreas do Imóvel Garantia; e (c) os créditos oriundos de eventual sobejo da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Fundo de Despesas: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Despesas; (iv) Fundo de PMT: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de PMT, no montante equivalente a 6 PMT's; (v) Fundo de Reserva: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. (vi) Fundo de Obras. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 207
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Empreendimento Imobiliário; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis do Empreendimento Imobiliário; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejos; (v) Seguro de Obras do Empreendimento Imobiliário; (vi) Fundo de Desenvolvimento Imobiliário; (vii) Fundo de Juros; (viii) Fundo de Reserva; (ix) Fundo de Despesas; (x) Fundo Emergencial; (xi) Fiança;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 210
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.000.000,00	Quantidade de ativos: 41000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - ?Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - ?Camino Alto Boa Vista?;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 212
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.389.000,00	Quantidade de ativos: 17389
Data de Vencimento: 26/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, prestada por CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA e CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Devedora outorga a alienação fiduciária dos imóveis registrados sob as matrículas 371.945, 371.946, 371.947, 371.948, 371.949, 371.950, 371.951, 371.952, 371.953, 371.954, 371.955, 371.956, 371.957, 371.958, 371.959, 371.960, 371.961, 371.962, 371.963, 371.964, 371.965, 371.966, 371.967, 371.968, 371.969, 371.970, 371.971, 371.972, 371.973, 371.974, 371.975, 371.976, 371.977, 371.978, 371.979, 371.980, 371.981, 371.982, 371.983, 371.984, 371.985, 371.986, 371.987, 371.988, 371.989, 371.990, 371.991, 371.992, 371.993, 371.995, 371.996, 371.997, 371.998, 371.999, 372.000, 372.001, 372.003, 372.004, 372.005, 372.006, 372.007, 372.008, 372.009, 372.010, 372.011, 372.012, 372.014, 372.015, 372.016, 372.017, 372.018, 372.019, 372.020, 372.022, 372.023, 372.024, 372.025, 372.026, 372.027, 372.028, 372.030, 372.032, 372.033, 372.034, 372.035, 372.036, 372.037, 372.038, 372.040, 372.041, 372.042, 372.044, 372.045, 372.048, 372.050, 372.052, 372.053, 372.054, 372.056, 372.057, 372.058, 372.059, 372.060, 372.061, 372.062, 372.063, 372.064, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 217
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Aval prestado por RUY GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ e LUIZ FELIPE GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, com matrículas nº 163.873, 163.874, 163.875, 163.876, 163.877, 163.878 registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (iii) a Cessão Fiduciária Lotus Prime, constituída pela Lotus Prime, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, quais sejam, (a) Recebíveis União Europeia; (b) indenizações de seguros contratados pela Lotus Prime, no âmbito das Apólices de Seguro, que eventualmente sobejem após a recomposição do dano causado pelo sinistro e sejam transferidas à Lotus Prime após a sua alocação dos termos da Apólice de Seguro; (c) direitos sobre Conta Vinculada Lotus Prime; e (d) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada Lotus Prime, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) Cessão Fiduciária Glass e Vert, constituída pela 212 Empreendimentos e 116 Empreendimentos, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs, quais sejam, (a) Recursos Cash Sweep; (b) os direitos sobre Conta Vinculada 212 e sobre a Conta Vinculada 116; e (c) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada 212 e na Conta Vinculada 116, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária SPEs. a ser constituída, em favor da Securitizadora.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
<p>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.433.902,00	Quantidade de ativos: 17433902
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.691.092,93	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 24/11/2042	
Taxa de Juros: PRE + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.655.244,43	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 15/03/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.642.000,00	Quantidade de ativos: 12642
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360. IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A., Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula nº 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 181
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.470.000,00	Quantidade de ativos: 5470
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matrícula nº 4.102, registrado no 1º Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 210
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - ?Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - ?Camino Alto Boa Vista?;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 211
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Cessões Fiduciárias; e (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.433.902,00	Quantidade de ativos: 1743390
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.057.000,00	Quantidade de ativos: 9057
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360. IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A., Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula nº 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 181
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.800.000,00	Quantidade de ativos: 3800
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matrícula nº 4.102, registrado no 1º Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 210
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.000.000,00	Quantidade de ativos: 41000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - ?Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - ?Camino Alto Boa Vista?;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.623.862,97	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.867.805,00	Quantidade de ativos: 34867805
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e	

MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.600,00	Quantidade de ativos: 8600
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/01/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360. IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.584.551,00	Quantidade de ativos: 9584551
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.551.703,00	Quantidade de ativos: 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Série: 8	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.551.703,00	Quantidade de ativos: 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 500.000,00	Quantidade de ativos: 500
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.551.703,00	Quantidade de ativos: 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.100.000,00	Quantidade de ativos: 32100
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 10	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.103.406,00	Quantidade de ativos: 17103406
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 11	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.063.130,00	Quantidade de ativos: 9063130
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 12	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.108.014,00	Quantidade de ativos: 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A.	

e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 13	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.108.014,00	Quantidade de ativos: 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 14	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.108.014,00	Quantidade de ativos: 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 15	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.216.029,00	Quantidade de ativos: 16216029
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 16	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.858.420,00	Quantidade de ativos: 7858420
Data de Vencimento: 28/12/2026	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 17	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.007.061,00	Quantidade de ativos: 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 18	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.007.061,00	Quantidade de ativos: 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 19	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.007.061,00	Quantidade de ativos: 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.014.124,00	Quantidade de ativos: 14014124
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 275.000.000,00	Quantidade de ativos: 275
Data de Vencimento: 26/09/2026	
Taxa de Juros: TR + 9,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 93	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.800.000,00	Quantidade de ativos: 14800
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: Labor Desenvolvimento, Labor Engenharia, Igor Malfera e José Marfará; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: A alienação fiduciária representa por este instrumento recairá sobre a fração ideal do imóvel objeto da matrícula 1488 do 8º Oficial do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG equivalente à área total das unidades individualizadas listadas no Anexo. (iii) Alienação Fiduciária de Participações de 100% das quotas da Sociedade MMC LOURDES BAHIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes, referente aos instrumentos de venda ou promessa de venda de Unidades, tais contatos estão devidamente identificados no "Anexo - Direitos Creditórios"; (vi) Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 304	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500

Data de Vencimento: 15/08/2035
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 305	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.500.000,00	Quantidade de ativos: 35500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Seguro da AF de Equipamentos (última vigência 03.2022)	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 347	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 16/04/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; - Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente aos meses de abril a outubro de 2022	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 7,72% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; - Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente aos meses de abril a outubro de 2022	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 371	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 4,8444% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 378	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Em relação aos Créditos Imobiliários, para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), foram outorgadas, de forma compartilhada, em favor das Dívidas de Mercado: (i) Cessão Fiduciária de (a) Direitos dos Contratos Cedidos da Devedora, (b) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da Devedora, (c) Direitos dos Contratos Cedidos da TNI e (d) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da TNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, compartilhadas entre as Dívidas de Mercado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 382	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 20/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Comerciais; (v) Cessão Fiduciária Sobrejo Hipoteca; e (vi) Cessão Fiduciária Sobrejo CFQ.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 391	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 71.770.140,00	Quantidade de ativos: 72000
Data de Vencimento: 11/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme AGT de 06/09/2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 397	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos - 1ºS de 2022	
Garantias: Não foram constituídas garantias. Os CRI contam com o Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários lastro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 399	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.850.000,00	Quantidade de ativos: 22850
Data de Vencimento: 15/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 414	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.486.333,16	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 25/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.611.433,77	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 416	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.804.716,89	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 417	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 418	Emissão: 418
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela WPR Participações LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, correspondentes a 32,35% (trinta e dois inteiros e trinta e cinco décimos por cento) da Parcela Habite-se (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), totalizando o montante principal de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra; e (iii) Seguro de Garantia Financeira, com cobertura	

correspondente a no mínimo R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlonge Limited ? Lloyd?s, por prazo não inferior a Data de Vencimento.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 425	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 426	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 29/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias para a Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Ecopark); (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Imperial V.I); (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de	

Dividendos (Novo Oriente); (iv) Fundos de Despesa e Liquidez; e (v) Aval Paulo Cesar Malvezi e Bruno Maccagnan Malvezi.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0804% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias da Emissão: (i) Coobrigação da Cedente perante à Emissora solidariamente com a Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Aval, Cessão Fiduciária e o Seguro Garantia Financeira.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 440	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 445	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 20/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: Pendências atualizadas: - Relatório de Destinação de Recursos nos termos do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures acompanhado dos Relatório de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre relativos a construção do imóvel; - Balancetes Financeiros Semestrais da	

Companhia acompanhados da verificação dos índices financeiros e declaração de conformidade - 1ºS de 2022.
Garantias: (i) Fiança dos Fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) alienação fiduciária dos Imóveis por meio do Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos das vendas dos imóveis objeto dos empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes por meio do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iv) o Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 655.500.000,00	Quantidade de ativos: 655000
Data de Vencimento: 15/03/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 5,93% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do 1º Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel DCC,, DCB, CLE e DCR devidamente registrados; - Celebração do 1º Aditamento aso Contratos de Cessão CLE, DCR e DCB devidamente registrados;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 454	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de Recursos do 2ºT e 3ºT de 2022, acompanhado do Relatório de Medição de Obras e documentação comprobatória das despesas	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 455	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de Recursos do 2ºT e 3ºT de 2022, acompanhado do Relatório de Medição de Obras e documentação comprobatória das despesas	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Série: 456	Emissão: 456
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrente da exploração desenvolvidas no imóvel de matrícula 135.871; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrículas nº 23.037 e 23.038 da cidade de Duque de Caxias/RJ (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula nº 135.871 da cidade de Barueri/SP; (v) Fundo de Despesas no montante de 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e (vi) Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 459	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.367.466,00	Quantidade de ativos: 40367466
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 460	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.911.644,00	Quantidade de ativos: 26911644
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9% a.a. na base 252. IPCA + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 462	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00	Quantidade de ativos: 185000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Hipoteca; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 465	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 81.000.000,00	Quantidade de ativos: 81000
Data de Vencimento: 08/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrado no RGI de São Paulo - SP referente ao imóvel de matrícula 413.176 e as respectivas matrículas 395 (unidades em estoque na época do contrato ou eventual saldo de estoque após as vendas) comprovando tal registro, observado; - Demonstrações Financeiras Auditadas consolidadas e Contrato Social Atualizado da (i) GAFISA S.A e (ii) GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES SA (Fiduciantes) do ano de 2021 e Contrato Social da Devedora atualizado para verificação do valor nominal atualizado das Quotas.	
Garantias: (i) Aval outorgado por GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07; (ii) Fiança outorgada por GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07; (iii) Fundo de Juros; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Alienação fiduciária de Quota; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (viii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 473	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 256.568.000,00	Quantidade de ativos: 256568
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao semestre findo em abril de 2022 e outubro de 202	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.940.000,00	Quantidade de ativos: 34940
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 478	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 69.880.000,00	Quantidade de ativos: 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da recomposição do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2022 a dezembro de 2022
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 69.880.000,00	Quantidade de ativos: 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 480	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Balancetes Trimestrais da Emissora PORTO 5 e demais empresas do grupo econômico referentes ao primeiro, segundo e terceiro trimestre de 2022.	
Garantias: Fiança prestada pelo Sr. Carlos Berto Soares da Silva Pinto, pelo Sr. Antonio Fernando Soares da Silva Pinto e pelo Sr. Rafael Ribeiro Nascimento.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes referente ao ano de 2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária, sendo ambas compartilhadas entre os CRI das 473ª e 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 493	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/03/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis do Anexo I do referido contrato no 9º RGI de Salvador/BA; ; - Relatório Inicial de Rating da Operação feito pela SR Rating; - Cópia do Requerimento à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) para consulta acerca de eventual localização dos imóveis sob área de gestão da SPU; - Balancete Financeiro do 1º semestre de 2022 da Devedora (BHG SA BRAZIL);
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóvel de 202 (duzentas e duas) unidades autônomas do empreendimento hoteleiro denominado ?Novotel Salvador Rio Vermelho?, localizado na Rua Monte Conselho, nº 505, Rio Vermelho, CEP 41.940-370, na cidade de Salvador, estado da Bahia, objeto das matrículas listadas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios cujo montante correspondente ao Fluxo de Caixa Livre do Empreendimento Hoteleiro será calculado mensalmente pela Companhia, de acordo com a fórmula descrita no Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 500	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 115.000.000,00	Quantidade de ativos: 115000
Data de Vencimento: 25/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula nº 2.413 registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maragogi, AL no endereço Rodovia AL 101 Norte, s/n, Sítio Boca do Rio, Gleba A, Zona Rural, Japaratinga, AL, CEP 57.950-000; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula nº 351 registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió, AL no endereço na Rodovia AL 101 Norte, s/n, Maceió, AL, CEP 57.039-700; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;(iv) Fiança prestada pelo Sr. Mário Gonçalo Moraes e Vasconcellos e pela Sra. Márcia Luíza Moraes e Vasconcellos; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 509	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 510	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas da PNU Nações arquivados na JUCESP; - Aditamento ao (i) Contrato de Cessão Fiduciária, (ii) Escritura de Emissão de Debêntures, (iii) Termo de Securitização e (iv) Escritura de Emissão de CCI nos termos da AGT de 05/08/2022	
Garantias: (i) Fiança prestada pela WT Participações; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Seguro Garantia Financeira, com cobertura correspondente a no mínimo R\$15.000.000,00 (dez milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlonge Limited ? Lloyd?s, por prazo não inferior a Data de Vencimento. As garantias listadas nos itens (ii) e (iii) acima foram firmadas de forma compartilhada entre a presente Emissão, entre a Série 418ª e a 69ª Emissão da Securitizadora.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00	Quantidade de ativos: 600000
Data de Vencimento: 15/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Companhia Agrícola Quatá; e (ii) Cessão Fiduciária (a) da totalidade dos Direitos Creditórios, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, ações, receita, multa de mora, penalidade, e/ou indenização devidas à Devedora pela Cooperativa em decorrência dos Direitos Creditórios, livres e desembaraçados de quaisquer Gravames, penhora, arrolamento, arresto ou sequestro; e (b) os direitos da Devedora contra o Banco Depositário com relação à titularidade da Conta Vinculada e a todos os e quaisquer recursos lá depositados, incluindo aplicações financeiras existentes ou feitas de tempos em tempos ou os recursos depositados em e/ou vinculados à Conta Vinculada.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 16
Volume na Data de Emissão: R\$ 480.000.000,00	Quantidade de ativos: 480000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9849% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestada pela Companhia Agrícola Quatá.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 218.414.000,00	Quantidade de ativos: 218414
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3104% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 16/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestado pela Dexco S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 32
Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00	Quantidade de ativos: 185000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: como fiadores - Fabiano Denis de Paula, Alessandra Francis Nunes de Paula (II) Cessão Fiduciária: sobre futuros Direitos Creditórios oriundos da celebração de novos Contratos de Venda e Compra de Insumos pela Fiduciante; e o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária da Conta Vinculada e de todos e quaisquer Direitos Creditórios. (III) Fundo de Despesa: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, dos recursos da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora no montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas (6 meses de Despesas recorrentes), Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às despesas	

do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias. (IV) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências da Emitente relacionadas ao pagamento da Remuneração e/ou quaisquer outros valores devidos pela Emitente nos termos do Termo durante o prazo da Operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.800.000,00	Quantidade de ativos: 15800
Data de Vencimento: 30/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Aval, prestado pela Sra. CRISTINA FIGUEREDO DA SILVA PEREIRA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, referente aos imóveis objeto das matrículas nº 2.977 e 3.368 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São João do Paraíso, Estado do Maranhão, bem como suas plantações, acessões, melhoramentos, construções e acessórios que nele(s) se encontra(m), incluindo todos os produtos, subprodutos, resíduos de valor econômico e outros frutos sob qualquer forma desenvolvidos, explorados ou obtidos a partir do(s) imóvel(is), ainda que não averbados na matrícula, de sua exclusiva propriedade. (iii) Cessão Fiduciária, os direitos creditórios do Garantidor relativos à titularidade da conta corrente nº 372637-9, agência 001 mantida junto ao Banco Arbi S.A. (Conta Vinculada e Depositário, respectivamente), de movimentação exclusiva do Depositário, nos termos do (Contrato de Serviços de Depositário), incluindo sobre as aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Vinculada; e os direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade (a) do Garantidor e da Cristina, decorrentes do Contrato de Compra e Venda celebrado entre o Garantidor e a Cristina, na qualidade de vendedores, e Charles Ferreira do Nascimento e Cleany Moraes Ferreira, na qualidade de compradores, referente à venda do imóvel rural denominado Fazenda Nova York, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 3.804/2019, ficha nº 001, livro 2, do Cartório Único de Itinga do Maranhão; e (b) do Garantidor, da Cristina e da Rogeria, decorrentes do Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóveis Rurais e Outras Avenças celebrado entre o Garantidor, a Cristina e a Rogeria, na qualidade de vendedores, e Antonio Carlos Priori Júnior e Carla Gabriel Priori, na qualidade de compradores, referente à venda dos seguintes imóveis rurais: (1) Fazenda Carecona, Lote 123 da Gleba Gurupi/II, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 3842, ficha nº 01 e 03, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão; (2) Fazenda Coqueiro, da Gleba Fazenda Gurupi, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 3771, ficha nº 01 e 03v, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão; (3) Fazenda Guaramandi II ? Parte 1, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 4147, ficha nº 01 e 02, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão; e (4) Fazenda Guaramandi II ? Parte 2, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 4148, ficha nº 01 e 02, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 25

Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 10/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Aval: em conjunto, Carlos, Carlos Filho, Lenita, Antonio, Marilena e Maria. (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: sobre os seguintes imóveis de propriedade da Devedora: (i) imóvel objeto da matrícula nº 3.293, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras I); (ii) imóvel objeto da matrícula nº 3.294, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras II); (iii) imóvel objeto da matrícula nº 465, do Registro de Imóveis da Comarca de Ocara/CE (Fazenda Varzinha ? Gleba B); e (iv) o imóvel objeto da matrícula nº 9.248, do Cartório Alexandre Gondim da comarca de Aracati/CE (Sítio Giral II e, em conjunto com a Fazenda Bananeiras I, a Fazenda Bananeiras II e a Fazenda Varzinha ? Gleba B, Imóveis).</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Fiança prestada por Agripar Participações S.A. e ERNANI KLINGELHOEFER JUDICE. (ii) Cessão Fiduciária: promete ceder, em favor da Fiduciária, (i) os direitos creditórios pecuniários detidos pelo Fiduciante decorrentes da totalidade dos Contratos com Clientes formalizados junto aos Clientes, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, incluindo, mas não se limitando, aos eventuais aditamentos, multas, encargos, acréscimos, garantias, juros moratórios, direitos ou opções oriundas dos Contratos com Clientes (Direitos Creditórios Clientes), até o limite da Razão de Garantia (conforme abaixo prevista) e desde que possuam prazo de vencimento superior a 1 (um) ano contado de sua respectiva data de celebração; e (ii) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos com Clientes depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão), inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta do Patrimônio Separado (Diretos Creditórios Conta do Patrimônio Separado e, em conjunto com os Direitos Creditórios Clientes, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: as obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária objeto do presente Contrato estão descritas no Anexo I do presente contrato. E ainda, integrarão automaticamente a presente Alienação Fiduciária: (i) quaisquer novas quotas e/ou demais direitos que venham a ser atribuídos à Fiduciante, e (ii) quaisquer quotas, valores mobiliários e/ou demais direitos que venham a substituir as Quotas. (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos: promete alienar fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Equipamentos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e encargos de qualquer natureza, e seus acessórios utilizados no funcionamento e localizados na Fábrica</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 61.830.000,00	Quantidade de ativos: 61830
Data de Vencimento: 11/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fiança prestada pelo Sr. VICTOR BACCARAT SILVA e pela GUANABARA AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de (a) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Guanabara, decorrentes do ?Instrumento Particular de Parceria Agrícola e Outras Avenças?, celebrado em 19 de abril de 2021, entre a Guanabara e a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.082.962/0003-93 (?Contrato de Parceria? e ?Companhia Melhoramentos?, respectivamente), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada (?Direitos Creditórios ? Contrato de Parceria?); e (b) totalidade dos recursos depositados e mantidos de tempos em tempos na conta nº 702768-6, agência 0002, do Banco BOCOM BBM S.A. (?Banco Depositário?) de titularidade da Guanabara e movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do ?Contrato de Prestação de Serviços de Banco Depositário? (?Conta Vinculada? e ?Contrato de Administração de Conta?, respectivamente) e do ?Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e Outras Avenças?; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel denominado Fazenda Jussara, Gleba B, com área de 1895,4504ha, localizado no Município de Jussara, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 40.572 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cianorte/Paraná.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 31/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Será constituída a Alienação Fiduciária dos Imóveis, conforme disciplinada na Escritura Pública, sendo que deverão representar, em cada Data de Verificação (conforme definida na Escritura Pública), um montante equivalente ou superior à Razão de Garantia da Alienação Fiduciária (II) Penhor Rural: Penhora de primeiro grau de preferência e sem concorrência de terceiros sobre as plantações de soja e colheitas pendentes ou em via de formação, conforme o caso, relativas às safras 22/23, 23/24, 24/25, 25/26 e 26/27, de propriedade do Devedor (III) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Serão cedidos fiduciariamente os recebíveis de titularidade do Devedor de contrato(s) de fornecimento de soja em valor equivalente a, no mínimo, o Valor Anual devido nesta CPR Financeira no ano da constituição de referida garantia (IV) Aval: Como avalistas (i) ANTÔNIO PIRES RIBEIRO, (ii) SÉRGIO ANTÔNIO VILELA PIRES, (iii) MARIA CRISTINA VILELA PIRES, (iv) JAQUELINE SILVA OLIVEIRA PIRES SILVA OLIVEIRA PIRES (V) Fundos de despesas: Será constituída na conta centralizadora o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora por conta e ordem do Devedor, dos recursos da integralização dos CRA	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: PRE + 13,153% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Os CRA não contam com qualquer tipo de garantia
--

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.572.000,00	Quantidade de ativos: 64572
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Dos imóveis: (i) matrículas nº 6.751, nº 9.164 e nº 51.294 do Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Trindade, Estado de Goiás, (ii) matrículas nº 4.222 e nº 3.558 do Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Cruzília, Estado de Minas Gerais, (iii) matrícula nº 7.827 e nº 8.559 do Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de São João do Oeste, Estado de Santa Catarina (II) Alienação Fiduciária de Equipamentos: nos termos do contrato de AFE (III) Cessão Fiduciária: (i) de todos os direitos creditórios de titularidade da Cedente, (ii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de nº 64507-6, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A, (iii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de 64508-4, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A e (iv) todos e quaisquer direitos futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: ADELINO BISSONI, VILYMAR BISSONI, GLOMIR BISSONI, SANTO NICOLAU BISSONI, DEISE CRISTINA BISSONI SACHETTI e BISSONI AGROPECUÁRIA LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária dos imóveis de matrículas descritas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Anexo I.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 22/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: AQUILA FERRUM PARTICIPAÇÕES LTDA, ANDRÉ CANDIDO DE PAULA e ALEXANDRE CANDIDO DE PAULA; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente todas as Soqueiras de cana-de-açúcar plantadas, de sua exclusiva titularidade, nos Locais de Lavoura indicados no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos presente e futuros, da cedente, que seja oriundo do contrato de Compra e venda de cana de açúcar entre a Cedente e a Usina Caeté S.A,	

cede ainda os recursos que forem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente sob o nº 601565-6, mantida na agência da Vórtx, bem como os créditos da cedente contra o Banco Depositário decorrente dos investimentos mantidos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.300.000,00	Quantidade de ativos: 18300
Data de Vencimento: 18/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestados pelos avalistas, sendo eles: Agro Organic Comércio e Representações Ltda e Vinicius Oliver Alves; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula nº 8.837, registrado no Cartório de Registro de imóvel de Montividiu/GO de propriedade da Devedora; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios, os recebíveis que sejam pagos pelos clientes decorrente dos contratos de Compra e Venda de Soja e Milho que deverão ser depositados na conta corrente bancária de titularidade da Devedora de nº 373415-0 e Agência 0001-9 mantida no Arbi S.A, a conta vinculante e dos valores, títulos oriundos da aplicação financeira; (IV) Fundo de Reserva;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: AGRISOY AGRONEGÓCIOS LTDA, EDUARDO SEBASTIAN SCHELL RICHART e CLEONILCE REJANE SCHELL RICHART; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel registrado no 1º Tabelionato de Notas e Registro de imóvel, de matrícula nº 4512. (III) Cessão Fiduciária: Cede em garantia, os Direitos Creditórios e a totalidade dos pagamentos feito pelos clientes;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: 11,72% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000

Data de Vencimento: 01/06/2028
Taxa de Juros: CDI + 8% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Avalistas, sendo esses nomeados como Avalista no Termo de Securitização; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel registrado no Cartório de Formosa de Rio Preto/BA, de matrícula 69 e de titularidade da alienante; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios, bem como os recursos que forem obtidos com a realização oriundos de operações mercantis nos contratos de Compra e Venda de de soja, milho, feijão, milheto e/ou sorgo. Além disso cede ainda a própria Conta Vinculada e os títulos e valores provenientes de investimentos permitidos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.000.000,00	Quantidade de ativos: 31000
Data de Vencimento: 15/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelo Sr. F. A. B. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre o Imóvel Matrícula nº 15.271 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Novo do Parecis/MT. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre o Imóvel Matrícula nº 15.272 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Novo do Parecis/MT. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - constituída sobre os Direitos Creditórios do Sobejo dos recursos arrecadados, em primeiro ou em segundo leilão, que o Imóvel, nos termos da Cláusula 6 dos Contratos de Alienação Fiduciária, seja alienado por valor superior ao Percentual Garantido. (v) Penhor Agrícola - constituído sobre toda a soja da titularidade da Devedora, produzido na Lavoura de Matrícula nº 4567 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasnorte/MT, bem como sobre a sua cadeia produtiva, desde a lavoura pendente ou em vias de formação, até a colheita e o armazenamento de soja, incluindo todo produto ou subproduto decorrente do processo de beneficiamento ou transformação da soja, tonando-se imediatamente eficaz a partir do início da formação da Safra, em primeiro e único grau sem concorrência de terceiros e sem concorrência de terceiros, referente às safras 2023/2024, 2024/2025, 2025/2026, 2026/2027 e 2027/2028, bem como sobre as respectivas safras subsequentes em caso de frustração das safras mencionadas. (vi) Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Juros.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/05/2029	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 23	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 350.000.000,00	Quantidade de ativos: 350000
Data de Vencimento: 21/01/2025	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Demonstrações Financeiras completas da Devedora relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.	

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 9416E49236254526B3AB671920EB344F

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: Termo de Securitização - 05 (Enviado ao WGL) - Cogna CRI 160 - 09.11....

Cliente - Caso: 14741/3

Envelope fonte:

Documentar páginas: 347

Assinaturas: 12

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Remetente do envelope:

Alexandra Menescal Tupper Palhares

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Itaim Bibi

São Paulo, SP 04534-004

apalhares@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 10.33.228.160

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Alexandra Menescal Tupper Palhares

Local: DocuSign

09/11/2023 18:57:31

apalhares@machadomeyer.com.br

Eventos do signatário

BIANCA GALDINO BATISTELA

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Procuradora

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

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 09076647763

Cargo do Signatário: Procuradora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/11/2023 19:06:36

ID: e689f00f-f50d-42bf-bcd2-c8be58b1d7a7

Assinatura

DocuSigned by:



5D86604FCE314D2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.113.134.195

Registro de hora e data

Enviado: 09/11/2023 19:05:21

Visualizado: 09/11/2023 19:06:36

Assinado: 09/11/2023 19:07:05

Brenda Ribeiro de Oliveira

bro@vortx.com.br

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

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 44645126822

Cargo do Signatário: Procuradora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/11/2023 20:29:03

ID: 8f9b2bc4-f08d-479d-bdf9-76f1031475d8

DocuSigned by:



70B8878BCC5946F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.121.203.185

Enviado: 09/11/2023 19:05:24

Visualizado: 09/11/2023 20:29:03

Assinado: 09/11/2023 20:31:48

João Vitor Duarte Leopoldino

joao.leopoldino@truesecuritizadora.com.br

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

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 40643363807

Cargo do Signatário: Testemunha

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/11/2023 19:10:55

ID: 06d88400-f2f5-4c4f-87e6-a2b55d3ddb2c

DocuSigned by:



5872A6EE62874AA...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.209.53.62

Enviado: 09/11/2023 19:05:25

Visualizado: 09/11/2023 19:10:55

Assinado: 09/11/2023 19:11:25

Eventos do signatário

Karine Simone Bincoletto
karine.bincoletto@truesecurizadora.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5
CPF do signatário: 35046030896
Cargo do Signatário: Diretora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/11/2023 19:11:31
ID: bd9dc867-8959-4aaa-8713-df9171e1ec2c

LUIZ CARLOS VIANA GIRÃO JÚNIOR

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br
Procuradora

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

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5
CPF do signatário: 11176815725

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/11/2023 19:31:35
ID: 0fd9207c-740c-4423-a329-51568fd1af61

Matheus Gomes Faria

mgf@vortx.com.br

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

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5
CPF do signatário: 05813311769
Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/11/2023 20:25:04
ID: af3791e8-a7c2-4e90-92f4-aa96bbdc47f1

RAFAEL CASEMIRO PINTO

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br
Procuradora

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

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5
CPF do signatário: 11290169780
Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/11/2023 19:06:43
ID: bb5b2432-947c-4c14-84f9-23b8747b0fc7

Assinatura

DocuSigned by:
Karine Simone Bincoletto
0A61AA8B6878450...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.209.53.62

DocuSigned by:
LUIZ CARLOS VIANA GIRÃO JÚNIOR
5D86604FCE314D2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.179.42.18

DocuSigned by:
Matheus Gomes Faria
295347A0C17A46A...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.224.116

DocuSigned by:
RAFAEL CASEMIRO PINTO
5D86604FCE314D2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.113.134.195

Registro de hora e data

Enviado: 09/11/2023 19:05:23
Visualizado: 09/11/2023 19:11:31
Assinado: 09/11/2023 19:23:22

Enviado: 09/11/2023 19:05:22
Visualizado: 09/11/2023 19:31:35
Assinado: 09/11/2023 19:32:13

Enviado: 09/11/2023 19:05:23
Visualizado: 09/11/2023 20:25:04
Assinado: 09/11/2023 20:26:21

Enviado: 09/11/2023 19:05:25
Visualizado: 09/11/2023 19:06:43
Assinado: 09/11/2023 19:07:19

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Rodrigo Bragatto Moura rodrigo.bragatto@truesecurizadora.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital	 <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.62</p>	Enviado: 09/11/2023 19:05:26 Visualizado: 09/11/2023 19:08:16 Assinado: 09/11/2023 19:10:05
Detalhes do provedor de assinatura:		
Tipo de assinatura: ICP Smart Card		
Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5		
CPF do signatário: 03542879584		
Cargo do Signatário: Procurador		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Aceito: 30/06/2023 10:14:40		
ID: 5c852fd9-efe2-4a25-bc76-7379f2edf175		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
----------------------------------	------------	-------------------------

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
------------------------------	--------	-------------------------

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
-----------------------------	--------	-------------------------

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
-----------------------------------	--------	-------------------------

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
---------------------------------	--------	-------------------------

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
------------------	--------	-------------------------

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
-------------------------------	--------	----------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	09/11/2023 19:05:26
------------------	------------------------	---------------------

Envelope atualizado	Segurança verificada	09/11/2023 21:46:21
---------------------	----------------------	---------------------

Entrega certificada	Segurança verificada	09/11/2023 19:08:16
---------------------	----------------------	---------------------

Assinatura concluída	Segurança verificada	09/11/2023 19:10:05
----------------------	----------------------	---------------------

Concluído	Segurança verificada	09/11/2023 21:46:22
-----------	----------------------	---------------------

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico
--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

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

To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

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

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

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

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

SUPLEMENTO I DA RESOLUÇÃO CVM 60

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES PARA REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 242ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA TRUE SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COGNA EDUCAÇÃO S.A.

Suplemento I à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula e utilizados, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 242ª (Ducentésima Quadragésima Segunda) Emissão, em até 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cogna Educação S.A.*" ("Prospecto Preliminar").

Número do Termo de Securitização: Não aplicável, sendo a 242ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora.

Número de Ordem do Crédito: Não aplicável.

Valor dos Créditos: O valor total dos Créditos Imobiliários é de, inicialmente, R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão das Debêntures, observado que o valor total da emissão das Debêntures poderá ser diminuído, desde que observado o disposto abaixo.

Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos Investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), o valor total da emissão das Debêntures e a quantidade das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e à Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de aprovação da Emissora e demais partes signatárias da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Devedora ou aprovação em Assembleia Especial de Investidores ou de debenturistas, observada a quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, correspondente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

Tipo do Imóvel: Corporativo.

<p>Tipo de Contrato: "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (três) Séries, da 11ª (Décima Primeira) Emissão da Cogna Educação S.A.", celebrado em 9 de novembro de 2023 entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures.</p>
<p>Espécie de Garantia: Sem Garantia.</p>
<p>Descrição das Garantias: Não Aplicável.</p>
<p>Logradouro, Complemento, Bairro, UF, Município, CEP: Não aplicável.</p>
<p>Data Início do Crédito: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 16 de novembro de 2023</p>
<p>Duração Original em Meses: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures (i) o prazo de vencimento das Debêntures 1ª Série será de 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão; (ii) o prazo de vencimento das Debêntures 2ª Série será de 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão; e (iii) o prazo de vencimento das Debêntures 3ª Série será de 84 (oitenta e quatro) meses contados da Data de Emissão.</p>
<p>Data de Compra do Crédito (Pagamento do preço de integralização das Debêntures): As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures. As Debêntures serão integralizadas na data de integralização dos CRI. Todas as Debêntures deverão ser subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, em uma única data, na primeira Data de Integralização das Debêntures, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures.</p>
<p>Data de Vencimento do Crédito: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures (i) as Debêntures 1ª Série vencem em 13 de novembro de 2028; (ii) as Debêntures 2ª Série vencem em 13 de novembro de 2028; e (iii) as Debêntures 3ª Série vencem em 13 de novembro de 2030.</p>
<p>Instituição Cedente: Não aplicável.</p>
<p>SRI/Cartório, Matrícula, averbação do ato de cessão do crédito: Não aplicável</p>
<p>Nome da Devedora: COGNA EDUCAÇÃO S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("<u>CVM</u>") sob o nº 17973, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Cláudio Manoel, nº 36, 13º andar, Sala 01, Bairro Funcionários, CEP 30.140-100.</p>
<p>CNPJ da Devedora: 02.800.026/0001-40</p>
<p>Área de atuação da Cedente: Não aplicável.</p>
<p>Coobrigação: Não aplicável.</p>

Empresa avaliadora: Não aplicável.
Descrição da Avaliação: Não aplicável.
Imóvel Construído: Não aplicável.
Tipo Pessoa da Devedora: Pessoa Jurídica de Direito Privado. Sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM.
Situação da Cédula de Crédito Imobiliário – CCI, Número da CCI, Série da CCI: Não aplicável.
Nome da Instituição Custodiante e seu CNPJ: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ n.º 22.610.500/0001-88.
Valor de Cessão: Não aplicável.



cogna
EDUCAÇÃO

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 242ª, EM ATÉ 3 (TRÊS) EMISSÃO, DA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

COGNA EDUCAÇÃO S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS