

PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 321ª (TRECENTÉSIMA VIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

TRUE

SECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 663 | Categoria S1
CNPJ 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 04.506-000, São Paulo - SP

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela



SÍRIO-LIBANÊS

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS

Associação Privada
CNPJ nº 61.590.410/0001-24
Rua Dona Adma Jafet, nº 91, Cerqueira Cesar
CEP 01308-050 – São Paulo, Estado de São Paulo

no valor total de,

R\$500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: Nº BRAPCSRIOS3

REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DOS CRI NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/498, CONCEDIDO EM 26 DE JUNHO DE 2024.

A TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, na categoria S1, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, Conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora" ou "Securitizadora") está realizando a emissão de 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), nominativos, escriturais, para distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, da 321ª (trecentésima vigésima primeira) emissão ("Emissão") da Emissora, em série única, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão") na data de emissão, qual seja, 15 de junho de 2024 ("Data de Emissão").

Os CRI são lastreados em direitos creditórios imobiliários, os quais são (I) oriundos da Cédula de Crédito Bancário nº 001/24, emitida em 15 de junho de 2024 pela SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS, associação privada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Dona Adma Jafet, nº 91, Cerqueira Cesar, CEP 01.308-050, inscrita no CNPJ sob o nº 61.590.410/0001-24 ("Devedora") em favor do 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, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Itaú Unibanco" ou, assim como qualquer endossatário ou cessionário da CCB, adiante referido como "Credor"), com valor de principal de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("CCB"), na Data de Emissão da CCB, que deverão ser pagos pela Devedora nas datas de pagamento da CCB, acrescidos de Juros incidente sobre o saldo do valor do principal da CCB a partir da Data do Emissão da CCB, bem como todos e quaisquer Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCB; e (II) representado por cédulas de crédito imobiliário integral ("CCI") a serem emitidas pela Securitizadora, na qualidade de endossatária da CCB, sob a forma escritural, por meio do "Instrumento Particular de Escritura Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado em 3 de junho de 2024 ("Direitos Creditórios Imobiliários").

Os CRI serão objeto de distribuição pública, a ser conduzida pelo ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 15, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.845.753/0001-59, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("Itaú BBA" ou "Coordenador Líder") e pelo UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 4.440, 7º andar - parte, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 ("UBS BB" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder "Coordenadores"), em regime de garantia firme de colocação pelos Coordenadores, de forma individual e não solidária, para o Valor Total da Emissão, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Operação de Securitização" e "Oferta", respectivamente). Para mais informações sobre o plano de distribuição dos CRI, veja a seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta", na página 101 deste Prospecto.

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pela diretoria da 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, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16, parágrafo único do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis do imobiliário 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 ("Aprovação Societária da Emissora"), registrada na JUCESP em 19 de outubro de 2022, sob o nº 622.578/22-4, e publicada no "Gazeta de São Paulo" ("Jornal de Publicação da Emissora"), na edição de 25 de outubro de 2022.

A emissão da CCB pela Devedora e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte foram aprovadas com base nas deliberações aprovadas na reunião da Diretoria da Devedora, realizada em 25 de março de 2024 ("Aprovação Societária da Devedora"), cuja ata foi registrada no registro civil de pessoas jurídicas competente.

O prazo de vencimento dos CRI será de 3.652 (três mil seiscentos e cinquenta e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de junho de 2024 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado obrigatório total e vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização (conforme definido neste Prospecto) e neste Prospecto.

O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE, desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária dos CRI"), sendo o produto da atualização monetária dos CRI incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI").

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,6075% (seis inteiros seis mil e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou a data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até à data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI" ou "Remuneração").

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

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

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 11 DE JUNHO DE 2024. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

A PRESENTE OFERTA E OS CRI NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

OS INVESTIDORES (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO) DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 16 A 49 DESTES PROSPECTOS, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, 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.

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

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTOS NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO) E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS.

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

De acordo com as "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA" da ANBIMA e nos termos do artigo 2º do Anexo Complementar VI às "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA ("Código ANBIMA"), os CRI são classificados como: (a) Categoria: "Corporativo", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários; (b) Concentração: "Concentrados", nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora; (c) Tipo de Segmento: "Outros", o que pode ser verificado nos termos do artigo 4º, inciso III, item "i", das referidas regras e procedimentos; e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Cédulas de Crédito Bancário ou Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem da CCB, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**



Coordenador Líder

itaú BBA

Coordenador

UBS BB
Investment Bank

Assessor Jurídico dos Coordenadores



Assessor Jurídico da Devedora

MATTOS FILHO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. ÍNDICE

2.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1.	Breve Descrição da Oferta	1
2.2.	Apresentação da Securitizadora	2
2.3.	Informações que a securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	3
2.4.	Identificação do público-alvo	4
2.5.	Valor Total da Oferta	4
2.6.	Resumo das Principais Características da Oferta	4
3.	DESTINAÇÃO DE RECURSOS	13
3.1.	Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta	13
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:	13
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	14
3.4.	No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	14
3.5.	Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar:	15
4.	FATORES DE RISCO	16
5.	CRONOGRAMA	50
6.	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	54
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);	54
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.	54
7.	RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA ..	55
7.1.	Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	55
7.2.	Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	55
7.3.	Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	55
8.	OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	57
8.1.	Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida	57
8.2.	Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	57
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.....	57
8.4.	Regime de distribuição.....	57
8.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	58
8.6.	Formador de Mercado	59

8.7.	Fundo de liquidez e estabilização, se houver	59
8.8.	Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	59
9.	INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	60
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	60
9.2.	Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	60
9.3.	Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados	61
9.4.	Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	61
10.	INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS	62
10.1.	Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios	62
10.2.	Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão	63
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	63
10.4.	Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito	63
10.5.	Procedimentos de Cobrança e Pagamento	63
10.6.	Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento	65
10.7.	Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou dos coordenadores 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 os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais.....	66
10.8.	Pré-pagamento dos direitos creditórios e indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	66
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	66
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:	70
10.11.	Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios.....	71
11.	INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	72
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.	72

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 de 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.	72
12.	INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS	73
12.1.	Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	73
12.2.	<i>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</i>	<i>73</i>
12.3.	<i>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</i>	<i>73</i>
12.4.	<i>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 foi emitida para lastrear o certificado</i>	<i>74</i>
12.5.	<i>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</i>	<i>78</i>
13.	RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES	98
13.1.	<i>Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre os 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.</i>	<i>98</i>
14.	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	101
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.....	101

14.2.	O cumprimento, por parte dos Coordenadores, dos deveres e obrigações indicados no Contrato de Distribuição e/ou a integralização dos CRI, estará condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (estabelecidas como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do Código Civil), a serem verificadas anteriormente à obtenção de registro da Oferta pela CVM ou até a data de liquidação, conforme o caso, sem o qual o Contrato de Distribuição não gerará quaisquer efeitos e a Garantia Firme (conforme definida no Contrato de Distribuição) deixará de existir (“Condições Precedentes”):	101
14.3.	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.	107
15.	DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	108
15.1.	<i>Formulário de Referência</i>	108
15.2.	<i>Demonstrações Financeiras da Emissora</i>	108
15.3.	<i>Demonstrações Financeiras da Devedora</i>	109
15.4.	<i>Atas de assembleia geral extraordinária ou de reunião do conselho de administração que deliberaram a emissão</i>	109
15.5.	<i>Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima</i>	109
15.6.	<i>Termo de securitização de créditos</i>	109
15.7.	Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis	109
16.	IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	110
16.1.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora	110
16.2.	Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta;	110
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	110
16.4.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	111
16.5.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	111
16.6.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão	111
16.7.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	112
16.8.	Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM	112
16.9.	Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	112
16.10.	Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.	112
17.	OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	113
18.	INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA	153
18.1.	<i>Duration</i> do título de Securitização	153

18.2.	Fluxograma, incluindo todas as etapas da estruturação da oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro	153
18.3.	Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora	153
18.4.	Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora	153
18.5.	Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora	154
19.	ANEXOS.....	155
	ANEXO I – APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA.....	159
	ANEXO II – APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA.....	163
	ANEXO III – ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA	169
	ANEXO IV – ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA.....	187
	ANEXO V – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA	211
	ANEXO VI – TERMO DE SECURITIZAÇÃO	331
	ANEXO VII – CCB.....	911
	ANEXO VIII – DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA	987





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A. lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês" ("**Prospecto Definitivo**" ou "**Prospecto**") ou no "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A. lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês" ("**Prospecto Preliminar**"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto neste Prospecto, ou no "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês", conforme aditado, celebrado em 3 de junho de 2024, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com domicílio na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário**"), anexo a este Prospecto ("**Termo de Securitização**").

2.1. Breve Descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública de 500.000 (quinhentos mil) CRI, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea "b" e 27 da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do Código ANBIMA, bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores (conforme definido abaixo).

A Oferta foi coordenada pelo **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.845.753/0001-59, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("**Itaú BBA**" ou "**Coordenador Líder**") e pelo **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 4.440, 7º andar - parte, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob nº 02.819.125/0001-73 ("**UBS BB**" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder "**Coordenadores**"), em regime de garantia firme de colocação pelos Coordenadores, de forma individual e não solidária, para o Valor Total da Emissão. Nos termos do "Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio Libanês", celebrado entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores ("**Contrato de Distribuição**"). Não haverá distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que o regime de garantia firme abarca o Valor Total da Oferta, qual seja, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática, nos termos da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 e da Resolução CVM 160.

A Devedora está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de janeiro de 2024 ("**Resolução CMN 5.118**"), cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

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, 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 ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora", constante da seção "Fatores de Risco", na página 16 deste Prospecto.

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 data deste Prospecto, a Emissora possui, em circulação: (i) 393 emissões de certificados de recebíveis imobiliários ativas, que resultam no montante de R\$48.937.633.188,37; e (ii) 49 emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R\$11.221.070,00; (iii) 3 emissões de Debêntures no montante de R\$6.514.464.000,00; e (iv) 01 emissão de Certificados de Recebíveis no montante de R\$100.000.000,00.

Principais Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes, na data deste Prospecto, no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: Vert Companhia Securitizadora, 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 2023, 2022 e 2021 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 CPC, que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB.

Patrimônio Líquido da Securitizadora

Em dezembro de 2023, o patrimônio líquido da Emissora era de R\$20.387.000,00 (vinte milhões trezentos e oitenta e sete mil reais).

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A Emissora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais, conforme itens 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 e 4.7 do Formulário de Referência da Emissora.

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

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e atualmente regulamentadas pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**") e pela Resolução CVM 60, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários. Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, junto ao Credor, por meio da emissão da CCB, cuja titularidade foi transferida à Emissora mediante endosso, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários, que contam com as características descritas na seção "**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários**" na página 63 deste Prospecto.

A CCB e os Direitos Creditórios Imobiliários, representados por 1 (uma) CCI, de titularidade da Emissora, a ser emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("**Lei 10.931**"), que corresponderá ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, aos quais está vinculada em caráter irrevogável e irretroatável, segregados do patrimônio comum da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, nos termos do Termo de Securitização.

O Valor Total da Emissão é de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão.

O valor dos Direitos Creditórios Imobiliários, na Data de Emissão, é de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nos termos e condições da CCB.

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

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores que atendam às características de: **(i)** investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidor Profissional**", respectivamente; e/ou **(ii)** investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 ("**Investidor Qualificado**" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "**Investidores**") e somente poderão ser negociados entre investidores que não sejam considerados Investidores Qualificados nos mercados regulamentados de valores mobiliários após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, e desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, em especial, o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, e artigo 4º do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos.

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta é de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Oferta**").

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

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

Agente Fiduciário ou Agente Fiduciário dos CRI	<p>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 https://www.oliveiratrust.com.br/.</p> <p>O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio da Sra. Maria Carolina Abrantes, no endereço acima, no telefone +55 (21) 3514-0000 e no correio eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br.</p> <p>Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora.</p> <p>PARA INFORMAÇÕES SOBRE O HISTÓRICO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, DE SUAS CONTROLADAS, CONTROLADORAS, SOCIEDADE COLIGADA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUE PRESTANDO SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO E/OU AGENTE DE NOTAS, VIDE SEÇÃO "AGENTE FIDUCIÁRIO" NA PÁGINA 70 DESTE PROSPECTO E NO ANEXO IV DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.</p>
Amortização dos CRI	Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI serão amortizados semestralmente conforme tabela prevista no Anexo III ao Termo de Securitização (" Datas de Amortização ").
Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI	Não será admitida a realização de amortização extraordinária facultativa dos CRI.

<p>Aprovação Societária da Devedora</p>	<p>A emissão da CCB pela Devedora e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte foram aprovadas com base na Aprovação Societária da Devedora, cuja ata foi registrada no registro civil de pessoas jurídicas competente.</p> <p>Para acessar a aprovação societária da Devedora mencionada acima, favor consultar o Anexo I deste Prospecto.</p>
<p>Aprovação Societária da Emissora</p>	<p>A Emissão, a Oferta e a celebração dos demais Documentos da Oferta foram devidamente 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 JUCESP em 19 de outubro de 2022 sob n.º 622.578/22-4, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16, parágrafo único do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis do 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 ("Aprovação Societária da Emissora").</p> <p>Para acessar a aprovação societária da Emissora acima, favor consultar o Anexo II deste Prospecto.</p>
<p>Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário CRI</p>	<p>O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE, desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária dos CRI"), sendo o produto da atualização monetária dos CRI incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI").</p>
<p>Atraso no Recebimento de Pagamentos</p>	<p>Sem prejuízo no disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização, neste Prospecto ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item "Encargos Moratórios" abaixo.</p>
<p>Assembleia Especial de Investidores</p>	<p>Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, computando-se os quóruns de convocação, instalação e deliberação, nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto.</p> <p>Deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCB ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.</p> <p>As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais de Investidores, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto Definitivo, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI.</p>

	Para mais informações acerca da Assembleia Especial de Investidores dos Titulares dos CRI, favor verificar o item " Assembleia Especial de Investidores " da seção " Informações Relativas aos CRI e à Oferta ", na página 60 deste Prospecto.
Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Emissora	O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre <i>due diligence</i> com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora.
Banco Liquidante	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001- 04, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
Código ISIN dos CRI	BRAPCSCRIOS3
Condições Precedentes	Significam as condições precedentes necessárias a serem cumpridas para a realização da Oferta, conforme estabelecidas no Contrato de Distribuição dos CRI e na cláusula 2.6 do Termo de Securitização. Para informações sobre modificação da Oferta, ver a seção " Modificação da Oferta " deste Prospecto Definitivo.
Coobrigação da Emissora	Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI.
Coobrigação do Credor	Não haverá coobrigação do Credor para pagamento dos CRI.
Coordenador Líder	ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.845.753/0001-59, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta (" Itaú BBA " ou " Coordenador Líder ").
Classificação ANBIMA dos CRI	De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) Categoria: Corporativo, (b) Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora (c) Tipo de Segmento: "Outros", o que pode ser verificado nos termos do artigo 4º, inciso III, item "i", das referidas Regras e Procedimentos, e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Cédulas de Crédito Bancário ou Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem da CCB. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PÁGINA SUJEITAS A ALTERAÇÕES.
Classificação de Risco	Não foi contratada agência de classificação de risco.
Créditos Imobiliários	São os créditos oriundos da CCB emitida pela Devedora em favor da Cedente, com valor de principal de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão da CCB, acrescidos de Juros incidente sobre o saldo do valor do principal da CCB a partir da Data do Emissão da CCB, bem como todos e quaisquer Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCB.

Cronograma Estimado das Etapas da Oferta	Para informações acerca dos principais eventos e datas relacionados à Oferta, veja a seção " Cronograma das Etapas da Oferta " na página 50 deste Prospecto.
Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI	Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga semestralmente conforme tabela prevista no Anexo III ao Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento realizado em 16 de dezembro de 2024 e o último na Data de Vencimento dos CRI, sendo cada uma indistintamente referida (" Data de Pagamento da Remuneração "):
Prazo e Data de Vencimento dos CRI	Observado o disposto no Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vencimento de 3.652 (três mil seiscentos e cinquenta e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de junho de 2034 (" Data de Vencimento ").
Declaração de Inadequação de Investimento	O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos ou valores mobiliários adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e/ou do seu setor de atuação e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.
Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados para: (i) distribuição primária por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
Destinação de Recursos pela Emissora	Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento da CCB, por conta e ordem do Credor, em virtude do endosso, nos termos e condições previstos na CCB. Para mais informações acerca da Destinação dos Recursos veja a seção " Destinação dos Recursos " na página 13 deste Prospecto.
Destinação de Recursos pela Devedora	Os recursos líquidos decorrentes da emissão da CCB serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, (i) em despesas imobiliárias futuras decorrentes da reforma e construção dos empreendimentos imobiliários listados no Anexo IV ao Termo de Securitização (" Empreendimentos Imobiliários ", " Imóveis " e " Despesas Imobiliárias ", respectivamente); e (ii) para pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários ainda não incorridos pela Devedora, conforme parcelas predeterminadas dos contratos de locação de imóveis vigentes, todos descritos no Anexo IV ao Termo de Securitização (" Contratos de Locação Elegíveis " e " Despesas com Aluguéis ", respectivamente, sendo as Despesas com Aluguéis em conjunto com as Despesas Imobiliárias, " Destinação dos Recursos "), observada a forma de utilização e a proporção indicativa dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Imobiliários, conforme previsto no Anexo IV ao Termo de Securitização, não sendo utilizados para reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referente à reforma, construção e pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários realizados antes da Data de Desembolso.

Devedora	<p>SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS, associação privada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Dona Adma Jafet, nº 91, Cerqueira Cesar, CEP 01.308-050, inscrita no CNPJ sob o nº 61.590.410/0001-24.</p> <p>Para mais informações sobre a Devedora, favor consultar a seção "Informações sobre a Devedora" deste Prospecto.</p>
Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI	<p>Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto e no Aviso ao Mercado, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização e neste Prospecto.</p> <p>Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não, observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto.</p>
Distribuição Parcial	Não foi admitida a distribuição parcial dos CRI.
Opção de Lote Adicional	Não houve opção de lote adicional dos CRI.
Emissora ou Securitizadora	True Securitizadora S.A. , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, devidamente registrada perante a CVM sob o nº 663, na categoria S1, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.539.664.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Atualização Monetária e Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Investidores, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, <i>pro rata die</i> , desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago (" Encargos Moratórios ").
Escriturador	O ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, São Paulo, SP, inscrito no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
Eventos de Vencimento Antecipado	Os CRI e, por consequência a CCB e todas as obrigações constantes do Termo de Securitização e da CCB poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado da CCB, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a Primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora (" Montante Devido Antecipadamente "), na ocorrência das hipóteses descritas no Termo de Securitização, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis (" Eventos de Vencimento Antecipado ").
Fatores de Risco	Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, consultar a Seção " Fatores de Risco ", na página 16 deste Prospecto.

Forma de Distribuição dos CRI	<p>Os CRI serão objeto de distribuição pública pelos Coordenadores, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Os Coordenadores prestarão, à Devedora, os serviços de coordenação, colocação e distribuição dos CRI, em regime de garantia firme de colocação, de forma individual e não solidária, para o Valor Total da Emissão, considerando os termos e condições especificados nos termos do Contrato de Distribuição.</p> <p>Para mais informações acerca da forma de distribuição dos CRI, veja a seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Forma de Distribuição dos CRI", na página 57 deste Prospecto.</p>
Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:	<p>Os CRI foram emitidos de forma nominativa e escritural. Foram reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações fornecidas pela B3, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3.</p>
Garantias	<p>Os CRI e a CCB não contarão com garantias de qualquer espécie.</p>
Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes	<p>As demonstrações financeiras anuais e as informações financeiras trimestrais da Emissora e da Devedora, conforme aplicável, incorporadas por referência a este Prospecto, foram objeto de auditoria e revisão, respectivamente, por parte de auditores independentes.</p> <p>Os números e informações presentes neste Prospecto referentes à Emissora não foram objeto de revisão por parte de auditores independentes, e, portanto, não foram obtidas manifestações de auditores independentes acerca da consistência das referidas informações financeiras constantes deste Prospecto, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.</p>
Informações Adicionais	<p>Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Devedora, os CRI, a Emissão e/ou a Oferta poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora e/ou à CVM.</p>
Instituição Custodiante	<p>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34.</p>
IPCA/IBGE	<p>O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.</p>
UBS BB	<p>UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 4.440, 7º andar - parte, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob nº 02.819.125/0001-73.</p>
Liquidação do Patrimônio Separado	<p>A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):</p> <p>(i) insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a emissão dos CRI ocasionado pela Securitizadora, devendo ser observado o mecanismo disposto no Termo de Securitização;</p>



	<p>(ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;</p> <p>(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;</p> <p>(iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;</p> <p>(v) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento e caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado; ou</p> <p>(vi) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial.</p> <p>A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar, na mesma data, o Agente Fiduciário.</p> <p>Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. A referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação.</p> <p>Na Assembleia Especial de Investidores mencionada acima e, ainda, desde que observados os quóruns de instalação e deliberação previstos no Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.</p> <p>Para maiores informações acerca da liquidação do Patrimônio Separado, vide informações descritas nas seções "Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Liquidação do Patrimônio Separado" na página 42 deste Prospecto.</p>
Local de Emissão e Data de Emissão	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão 15 de junho de 2024.

Locais de Pagamento	Os pagamentos dos CRI referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 nas datas de pagamento dos CRI, os pagamentos serão realizados por meio do Escriturador. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular de CRI.
Número de Séries e da Emissão dos CRI	A presente Emissão representa a 321ª (trecentésima vigésima primeira) emissão, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
Prazo Máximo de Colocação e Encerramento da Oferta	A subscrição dos CRI pelos Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do art. 48 da Resolução CVM 160, sendo certo que os Investidores Profissionais enviaram a ordem de investimento dos CRI subscritos no efetivo dia do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , já os Investidores Qualificados enviaram o pedido de reserva dos CRI até o Dia Útil anterior a data em que foi realizado o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> ; Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, foi divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, o qual foi divulgado nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 na página da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) da B3; (c) da CVM; e (d) dos Coordenadores.
Preço de Integralização	Os CRI foram subscritos e integralizados, em moeda corrente nacional, em cada Data de Integralização, de acordo com as normas aplicáveis à B3 (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na Primeira Data de Integralização; ou (ii) pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização, ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração do CRI, até a data de sua efetiva integralização (" Preço de Integralização "); podendo o Preço de Integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a ser definido em comum acordo pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva Série em uma mesma Data de Integralização.
Procedimento de Bookbuilding dos CRI	O procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, foi organizado pelos Coordenadores, com recebimento de reservas antecipadas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição da taxa da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, dos Juros da CCB (" Procedimento de Bookbuilding "). O resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> foi ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e à CCB anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou pela Devedora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores. Para mais informações acerca do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, veja o item " Outras Características da Oferta " na página 57 deste Prospecto Definitivo.
Público-alvo da Oferta	A Oferta terá como público-alvo, exclusivamente, Investidores, 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.
Quantidade de CRI	Foram emitidos 500.000 (quinhentos mil) CRI, nos termos do Termo de Securitização, em série única.

Regime Fiduciário	Nos termos da Lei 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes da CCB, representados pela CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) conta corrente de nº 92395-9, 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 da CCB (" Conta Centralizadora ") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI (" Créditos do Patrimônio Separado ").
Remuneração dos CRI	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,6075% (seis inteiros seis mil e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou a data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (" Remuneração dos CRI " ou " Remuneração ").
Repactuação	Não aplicável.
Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, é de R\$1.000,00 (mil reais).
Valor Total da Emissão	Na Data da Emissão, o valor correspondente a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados para o pagamento da CCB e para a composição do Fundo de Despesas, sendo certo que os créditos decorrentes da CCI, emitida em razão da CCB, servirão de lastro e estão vinculados aos CRI, valendo como forma de comprovação da quitação do pagamento da CCB o comprovante de transferência pela Securitizadora à Conta da Devedora.

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 decorrentes da emissão da CCB serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, (i) em despesas imobiliárias futuras decorrentes da reforma e construção dos empreendimentos imobiliários listados no **Anexo IV** ao Termo de Securitização ("**Empreendimentos Imobiliários**", "**Imóveis**", respectivamente e "**Despesas Imobiliárias**", respectivamente); e (ii) para pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários ainda não incorridos pela Devedora, conforme parcelas predeterminadas dos contratos de locação de imóveis vigentes, todos descritos no **Anexo IV** ao Termo de Securitização ("**Contratos de Locação Elegíveis**" e "**Despesas com Aluguéis**", respectivamente, sendo as Despesas com Aluguéis em conjunto com as Despesas Imobiliárias, "**Destinação dos Recursos**"), observada a forma de utilização e a proporção indicativa dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Imobiliários, conforme previsto no Anexo IV ao Termo de Securitização, não sendo utilizados para reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referente à reforma, construção e ao pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários realizados antes da Data de Desembolso.

Entende-se por "**Recursos Líquidos**" os recursos captados pela Devedora, por meio do pagamento da CCB, excluídos os custos incorridos para pagamento de despesas e comissões decorrentes da Oferta.

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

Para fins de comprovação da destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão para as Despesas com Aluguéis, a Devedora encaminhará ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, semestralmente, até os dias 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, (i) relatório no formato constante do Anexo VI do Termo de Securitização ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado aos Contratos de Locação Elegíveis até o último dia do mês anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e (ii) os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Contratos de Locação Elegíveis.

(c) data limite para que haja essa destinação

Os recursos deverão ser destinados (i) até a última Data de Vencimento, ou (ii) até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a CCB, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo o resgate antecipado ou o vencimento antecipado da CCB, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes a destinação dos recursos perdurarão até a data de vencimento original dos CRI 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

Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados por semestre fiscal	
2º semestre fiscal 2024	R\$25.237.959,46
1º semestre fiscal 2025	R\$25.237.959,46
2º semestre fiscal 2025	R\$25.237.959,46
1º semestre fiscal 2026	R\$25.237.959,46
2º semestre fiscal 2026	R\$25.237.959,46
1º semestre fiscal 2027	R\$25.237.959,46
2º semestre fiscal 2027	R\$25.237.959,46
1º semestre fiscal 2028	R\$25.237.959,46
2º semestre fiscal 2028	R\$25.237.959,46
1º semestre fiscal 2029	R\$25.237.959,46
2º semestre fiscal 2029	R\$25.237.959,46
1º semestre fiscal 2030	R\$25.237.959,46
2º semestre fiscal 2030	R\$25.237.959,46
1º semestre fiscal 2031	R\$25.237.959,46
2º semestre fiscal 2031	R\$25.237.959,46
1º semestre fiscal 2032	R\$25.237.959,46
2º semestre fiscal 2032	R\$25.237.959,46
1º semestre fiscal 2033	R\$25.237.959,46
2º semestre fiscal 2033	R\$25.237.959,46
1º semestre fiscal 2034	R\$25.237.959,46

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização da CCB em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento final dos CRI ou até a data que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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 das 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

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos Direitos Creditórios Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, 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.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Emissora, e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

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

Para informações sobre os fatores de risco a que a Devedora ou a Emissora podem estar sujeita, o potencial investidor interessado deve consultar o Formulário de Referência da Emissora, o qual não é incorporado por referência à presente Oferta, antes de decidir adquirir os CRI no âmbito da Oferta, observado que os Coordenadores não se responsabilizam por qualquer informação descrita no Formulário de Referência da Emissora, ou que seja diretamente divulgada pela Devedora ou pela Emissora ou outras informações públicas sobre a Devedora ou Emissora que os potenciais investidores possam utilizar para tomar sua decisão de investimento, os quais não foram revisados, sob qualquer aspecto, pelos Coordenadores e pelos assessores legais da Oferta. Para uma descrição mais completa desses riscos, os potenciais investidores devem ler todos os documentos e informações periodicamente divulgadas pela Devedora e pela Emissora que julgar necessários.

Seguem exemplificados abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

RISCOS MAIORES

Riscos dos CRI e da Oferta

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI, quando auferidos por pessoas físicas, estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, incisos IV e V, da Lei 11.033 e artigo 55, inciso III da Instrução Normativa RFB 1.585, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares: (i) eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; (ii) a criação de novos tributos; (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; (iv) a interpretação desses tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes à emissão dos CRI anteriormente realizadas de acordo com a qual a Emissora, os Titulares de CRI ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação dos CRI e que podem ser impostas até o final do quinto ano contado da data de liquidação dos CRI. De acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado. A Emissora e os Coordenadores recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.

Interpretação da legislação tributária aplicável – Mercado Secundário

Cumpra ressaltar que não há unidade de entendimento quanto à tributação aplicável sobre os ganhos que passariam a ser tributáveis no entendimento da RFB, decorrentes de alienação dos CRI no mercado secundário, especialmente para Titulares do CRI que se qualifiquem como pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil. 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 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor 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 questionamento pela RFB, podendo resultar em decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de CRI 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. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, considerando as restrições à negociação dos CRI em referido mercado, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral

Exceto pelos quóruns qualificados previsto no Termo de Securitização, as deliberações das Assembleias Gerais serão aprovadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, desde que representem o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação, instalação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos respectivos CRI.

Riscos inerentes aos Investimentos Permitidos

Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, Investimentos Permitidos passíveis de aplicação pela Emissora junto às Instituições Autorizadas e/ou suas partes relacionadas, estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco de Pagamento das Despesas pela Devedora

Caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo respectivo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar as Despesas, podendo resultar em prejuízos aos investidores.

Processo de diligência legal (due diligence) restrito da Devedora

A Devedora, seus negócios e atividades foram objeto de auditoria legal restrita para fins desta Oferta, de modo que foram verificadas apenas contingências relevantes, certidões e verificação de poderes para a celebração dos instrumentos que configuram a operação e aprovações societárias. Eventuais contingências da Devedora e seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento sob a CCB e, com efeito, o pagamento dos CRI, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

A Oferta não é adequada aos Investidores Profissionais e aos Investidores Qualificados que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nos CRI ou que não tenham acesso à consultoria especializada, (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos CRI, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário é restrita, e/ou (iii) não queiram correr riscos relacionados à Devedora e/ou ao seu setor de atuação, conforme aplicável.

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

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

A aquisição dos CRI por partes relacionadas da Devedora poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

A participação de partes relacionadas da Devedora na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário, posto que tais partes relacionadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores. A Securitizadora não pode garantir que partes relacionadas da Devedora não adquiram os CRI ou que tais partes relacionadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação.

Riscos de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da mesma Emissora

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

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 e 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 relativo à situação financeira e patrimonial da Devedora

Em razão da emissão da CCB, a deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora, em decorrência de fatores internos/externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI.

Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Emissora.

As informações do formulário de referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. A não realização de diligência legal das informações do formulário de referência da Emissora pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que a não diligência legal poderá não revelar potenciais contingências da Emissora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

Risco de concentração de devedor e dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Os CRI são concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja a SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS, a qual origina os Direitos Creditórios Imobiliários. A ausência de diversificação da Devedora pode trazer riscos para os Investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Risco de Resgate Antecipado, Vencimento Antecipado e da Oferta de Resgate Antecipado.

A Emissora deverá obrigatoriamente, conforme aplicável, resgatar antecipadamente de forma total os CRI, na ocorrência **(i)** da hipótese prevista nas Cláusulas 5.2 e 5.3 do Termo de Securitização; ou **(ii)** de um Evento de Vencimento Antecipado. Caso ocorra qualquer uma dessas hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros, impactando no horizonte de investimento esperado pelos Titulares de CRI e podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Ausência de garantia real e/ou fidejussória no âmbito dos CRI e risco de crédito da Devedora.

Não foram constituídas garantias reais e/ou fidejussória em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Emissão. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto devedora da CCB, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Direitos Creditórios Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora, poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.

Os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas na CCB, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.

Riscos do Crédito Imobiliário

Ausência de garantia e risco de crédito do Hospital Sírio Libanês

Não foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta Restrita. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito do Hospital Sírio Libanês enquanto único devedor da CCB, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelo Hospital Sírio Libanês, do Crédito Imobiliário. A capacidade de pagamento do Hospital Sírio Libanês poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

O risco de crédito do Hospital Sírio Libanês e a inadimplência do Crédito Imobiliário podem afetar adversamente os CRI.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pelo Hospital Sírio Libanês, dos pagamentos decorrentes do Crédito Imobiliário.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento do Crédito Imobiliário, pelo Hospital Sírio Libanês, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelo Hospital Sírio Libanês poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pelo Hospital Sírio Libanês do Crédito Imobiliário, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira do Hospital Sírio Libanês e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

A natureza de associação civil sem fins lucrativos faz com que o Hospital Sírio Libanês esteja sujeito aos procedimentos de insolvência civil, um regime que possui menos privilégios jurídicos em relação aos demais devedores sujeitos à lei de falências

O Hospital Sírio Libanês é uma associação civil sem fins lucrativos, não sendo caracterizada, portanto, como uma sociedade empresária sujeita aos institutos previstos na lei de falências (lei nº 11.101/2005), como recuperação judicial, recuperação extrajudicial e falência. Consequentemente, aplicar-se-ia ao Hospital Sírio Libanês, em eventual cenário de insolvência, as regras relativas à insolvência civil, regulada pelos artigos 748 e seguintes da lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (Código de Processo Civil anterior), conforme estabelecido no art. 1.052 da lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

Em que pese a existência de previsão no sentido de o devedor poder acordar com seus credores a forma de pagamento de seus débitos no procedimento de insolvência civil (art. 783 do CPC/73), a lei nº 11.101/05, por meio dos institutos das recuperações judicial e extrajudicial, apresenta regras expressas que favorecem o acordo com os credores, a fim de que a empresa em recuperação possa retomar a sua capacidade de honrar com as obrigações decorrentes de suas atividades. A título exemplificativo, em uma recuperação judicial ou extrajudicial, todos os credores submetidos a esses procedimentos receberão seus créditos na forma prevista no plano de recuperação, o qual deve ser aprovado pelos credores de acordo com os critérios e quóruns estabelecidos na lei. Em uma insolvência civil, por outro lado, o acordo sobre a forma de pagamento aos credores deve ter a concordância da totalidade dos credores da sociedade devedora, o que consequentemente torna mais difícil a sua aprovação.

O fato de o Hospital Sírio Libanês estar sujeito às regras de insolvência civil e não às previstas na lei nº 11.101/05 poderá, portanto, fazer com que o Hospital Sírio Libanês tenha maior dificuldade em se recuperar economicamente e honrar com suas obrigações perante seus credores em um processo de insolvência civil, principalmente se comparado com os processos de recuperação judicial ou extrajudicial ou de falência. Consequentemente os titulares dos CRI poderão ter maiores dificuldades de reaver os valores investidos em casos de insolvência da Devedora, se comparado às sociedades empresárias devedoras sujeitas às regras da lei nº 11.101/05.

Risco de origemação e formalização do Crédito Imobiliário

O Crédito Imobiliário foi originado na CCB e está representado integralmente pela CCI. Problemas na origemação e na formalização do Crédito Imobiliário podem ensejar o inadimplemento do Crédito Imobiliário, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

A Emissora poderá incorrer no risco do Crédito Imobiliário decorrente da CCB ser alcançado por obrigações assumidas pelo Credor e/ou em decorrência de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial ou falência da Cedente. Os principais eventos que podem afetar a transferência, por meio do endosso, do Crédito Imobiliário decorrente da CCB consistem (i) na existência de penhora ou outra forma de constrição judicial sobre o Crédito Imobiliário, ocorridas antes de seu endosso à Emissora e sem o conhecimento da Emissora; (ii) na verificação, em processo judicial, de nulidade do endosso do Crédito Imobiliário decorrente da CCB; e (iii) na revogação ou resolução do endosso do Crédito Imobiliário decorrente da CCB. Nestas hipóteses, o Crédito Imobiliário decorrente da CCB transferido à Emissora por meio do endosso poderão ser alcançados por obrigações do Credor, o que pode afetar negativamente o pagamento dos CRI.

Risco de Vencimento Antecipado do Crédito Imobiliário

A Emissora será responsável pela cobrança do Crédito Imobiliário, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

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

Na ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI ou verificação um dos Eventos de Vencimento Antecipado da CCB, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na CCB e no Termo de Securitização, tal situação acarretará na redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

O Crédito Imobiliário é devido, em sua totalidade, pelo Hospital Sírio Libanês. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado no Hospital Sírio Libanês, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ele, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário e, consequentemente, a amortização e a Remuneração dos CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 31 de dezembro de 2023, de R\$20.387.000,00 (vinte milhões trezentos e oitenta e sete mil reais), que corresponde à aproximadamente 4,07% (quatro inteiros e sete centésimos) do total da emissão dos CRI. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado 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 de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função do Crédito Imobiliário, 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.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento do Crédito Imobiliário está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Riscos de rescisão dos contratos de locação

Em caso de rescisão dos Contratos de Locação Elegíveis, a Devedora poderá substituí-los por novos contratos de locação, desde que atendam aos critérios determinados nos documentos da Oferta, entre eles, referido contrato deverá ser vigente na data de emissão dos CRI. A rescisão de contratos de locação e/ou perda de direitos sobre os imóveis lastro pode prejudicar o cumprimento da obrigação de destinação de recursos nos termos da CCB e deste Prospecto Definitivo. A existência de processos específicos para substituição pode dificultar ou mesmo inviabilizar a referida substituição.

Nesses casos, 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.

Riscos Relacionados à Devedora e ao Setor de Atuação da Devedora

Devido às recentes mudanças regulatórias, a Devedora pode enfrentar maior concorrência de participantes do mercado internacional

No início de 2015, o arcabouço regulatório aplicável à indústria hospitalar e de saúde brasileira mudou e os participantes não-brasileiros do mercado e os investidores financeiros foram autorizados a participar ativamente no mercado brasileiro. Se novos concorrentes entrarem no negócio já altamente competitivo de prestação de serviços de saúde no Brasil, os riscos relacionados que a Devedora já enfrenta podem se intensificar. Os participantes do mercado internacional que entram no mercado brasileiro podem ser melhor capitalizados, ter acesso a financiamentos mais baratos, conseguir condições mais benéficas de seus fornecedores, incluindo os fornecedores de tecnologia e equipamentos médicos, ou ter acesso a tecnologia avançada e equipamentos não disponíveis no mercado brasileiro local, o que pode afetar as operações da Devedora e, portanto, resultar em um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Maior

O surgimento e os efeitos relacionados a uma pandemia, epidemia ou surto de uma doença infecciosa podem afetar adversamente as atividades da Devedora

Se uma pandemia, epidemia, surto de doença infecciosa ou outra crise de saúde pública ocorrer em uma área em que a Devedora opera, as suas atividades podem ser prejudicadas. Tal crise pode diminuir a confiança nas instituições de saúde, especialmente nos hospitais que falhem em diagnosticar pronta e precisamente, ou tratar pacientes afetados por doenças infecciosas. Se alguma das instalações da Devedora estiver envolvida, ou for considerada envolvida, no tratamento de pacientes de uma doença infecciosa, os pacientes podem cancelar procedimentos eletivos ou não procurar os cuidados necessários nas instalações da Devedora. Além disso, uma pandemia, epidemia ou surto de doença infecciosa pode afetar negativamente as atividades da Devedora, causando o desligamento temporário ou a dispersão de pacientes, interrompendo ou atrasando a entrega de suprimentos ou causando escassez de pessoal nas instalações da Devedora. Os planos contra desastres e os protocolos de doenças infecciosas podem não ser suficientes em caso de surgimento de uma pandemia, epidemia ou surto infeccioso o que pode afetar negativamente as atividades da Devedora e, portanto, resultar em um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Maior

As mudanças nas listas de preços que servem de referência aos preços negociados com os provedores privados de planos de saúde podem reduzir a receita da Devedora, o que pode afetá-la adversamente.

A receita da Devedora está vinculada a determinadas listas de preços para os insumos utilizados em suas atividades, como a lista de preços SIMPRO para materiais médicos, a lista Brasíndice para medicamentos e outras listas de preços de referência. A variação dos preços estabelecidos nessas listas, bem como a inexistência de tais listas de preços de referência no futuro, podem ter um efeito adverso sobre o negócio, a situação financeira e os resultados das operações da Devedora, impactando de forma negativa a capacidade de pagamento da CCB e, conseqüentemente, dos CRI.

Materialidade Média

A demanda por serviços prestados pelos hospitais da Devedora pode ser afetada por fatores além do controle da Devedora.

As admissões, bem como tendências de acuidade podem ser afetadas por fatores além do controle da Devedora. Por exemplo, as flutuações sazonais na gravidade da gripe e outras doenças críticas, desligamentos não planejados ou indisponibilidade das instalações da Devedora devido ao clima ou a outros eventos imprevistos, diminuição nas tendências de ofertas de serviços de alta acuidade, mudanças na concorrência de prestadores de serviços externos, rotatividade de médicos que indicam ou remetem pacientes aos hospitais da Devedora, ou mudanças na tecnologia médica podem ter impacto na demanda de serviços nos hospitais da Devedora. O impacto desses ou outros fatores que fujam do controle da Devedora pode ter um efeito adverso nos negócios, posição financeira e resultados operacionais da Devedora e, portanto, resultar em um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Média

Os hospitais da Devedora enfrentam a concorrência por pacientes de outros hospitais e prestadores de cuidados de saúde.

A prestação de serviços de saúde é altamente competitiva e a concorrência entre hospitais e outros prestadores de serviços de saúde foi intensificada nos últimos anos. As unidades de atendimento da Devedora estão localizadas principalmente em cidades de grande porte, onde muitos outros hospitais e prestadores de serviços de saúde prestam serviços similares aos oferecidos pela Devedora. A Devedora enfrenta concorrência na captação de pacientes por suas unidades de atendimento, na contratação com planos privados de saúde e na manutenção do reconhecimento de suas marcas. No mercado brasileiro de assistência à saúde e de serviços médicos, pacientes cobertos por planos privados de saúde geralmente podem escolher as empresas prestadoras de saúde, com as quais os seus planos privados de saúde tenham contrato. Se a Devedora não for capaz de manter e até incrementar a fidelidade às suas marcas, pode vir a perder participação de mercado e o resultado de suas operações poderá ser adversamente afetado, podendo ocasionar um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente, afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Média



As receitas e resultados operacionais da Devedora são afetados significativamente pelos pagamentos recebidos das administradoras de planos privados de saúde. Se a Devedora não for capaz de manter e negociar contratos favoráveis com as administradoras de planos de saúde, a sua receita pode ser reduzida.

Parcela significativa da receita operacional bruta da Devedora decorre de pagamentos feitos por companhias administradoras de planos de saúde, em especial companhias de grande porte como Bradesco Saúde S.A., Sul América S.A., Omint, Hospital Amil Participações S.A. (subsidiária integral da United Health) e companhias que seguram seus empregados diretamente, dando a elas um considerável poder de barganha na negociação dos contratos. Os contratos são celebrados e negociados individualmente em relação a cada unidade de atendimento e a capacidade da Devedora de negociar contratos favoráveis com as companhias administradoras de planos de saúde afeta significativamente as receitas e os resultados operacionais das unidades de atendimento da Devedora. Os contratos com as administradoras de planos de saúde têm prazo indeterminado e geralmente podem ser rescindidos por qualquer das partes após uma notificação prévia de trinta dias, sem nenhuma penalidade. As companhias administradoras de planos de saúde são obrigadas por lei a submeter a ANS o pedido de cancelamento de qualquer contrato e apresentar prestador de serviço substituto para obter a aprovação da ANS. As taxas de pagamento desses contratos geralmente são renegociadas anualmente e as companhias administradoras de planos de saúde gerem de forma agressiva os níveis de reembolso e controle de custos. A Devedora não pode garantir que serão mantidos todos os seus contratos com as administradoras de planos de saúde, ou que os termos e condições destes contratos serão economicamente benéficos e viáveis.

Além disso, a ANS é responsável por monitorar a porcentagem máxima em que as companhias administradoras de planos de saúde podem aumentar anualmente o preço dos planos de saúde individuais ou familiares. A Devedora não pode assegurar que a ANS não irá impor, no futuro, controles de preços adicionais ou mais restritivos aos planos de saúde, o que poderia levar as administradoras de planos de saúde a exigir cada vez mais que a Devedora aceite taxas de pagamento mais baixas.

A perda de um ou mais destes clientes significativos poderá afetar adversamente a receita operacional bruta e o resultado das atividades da Devedora, podendo ocasionar um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Média



Os pagamentos por serviços prestados por meio de administradoras de planos privados de saúde estão sujeitos a um complexo processo de análise, o que pode resultar em atrasos significativos nos pagamentos e pode afetar negativamente o fluxo de caixa da Devedora.

Os pagamentos dos serviços de saúde prestados por meio de plano de saúde privados estão sujeitos a procedimentos de análises por estes planos, o que pode tomar um prazo longo e afetar adversamente o fluxo de caixa da Devedora. Geralmente, antes que a Devedora fature serviços aos planos de saúde, ela deve apresentar detalhadamente à administradora do plano privado de saúde a documentação médica, informações relacionadas aos serviços prestados e todos os custos incorridos na prestação dos serviços. As administradoras de planos privados de saúde, então, analisam meticulosamente a documentação e as informações prestadas e, frequentemente, solicitam esclarecimentos adicionais no processo de definição dos montantes a serem reembolsados à Devedora no âmbito dos contratos de planos de saúde. Adicionalmente, a Devedora é obrigada por lei a tratar pacientes em situação de emergência médica, independentemente da capacidade de pagamento. Os provedores de planos de saúde privados podem negar o pagamento do serviço prestado ou o paciente pode não ter um plano de saúde. De acordo com as políticas e procedimentos internos da Devedora e com a legislação brasileira, a Devedora deve fornecer um exame de triagem médica a qualquer indivíduo que comparece a um dos seus hospitais em busca de tratamento médico de emergência, independentemente da capacidade individual de pagamento. Durante esse exame de triagem, procura-se determinar se esse indivíduo encontra-se em uma situação de emergência médica. Se for constatada a existência de uma situação de emergência médica, são realizados os exames médicos adicionais e o tratamento necessário à estabilização da condição médica do paciente, dentro da capacidade da unidade de atendimento, ou é providenciada a transferência de tal indivíduo para outra unidade de atendimento em conformidade com a legislação aplicável e o regulamento do hospital responsável pelo tratamento. Em alguns casos, as pessoas que recebem esses cuidados médicos não estão seguradas por planos de saúde. Realizar exames de triagem e prestar serviços médicos de emergência a pessoas que não estão seguradas por planos de saúde e podem não ter a capacidade de pagar os serviços prestados podem afetar negativamente os resultados operacionais da Devedora e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento da CCB e dos CRI.

Ainda, em alguns casos, o pagamento pelos serviços prestados pela Devedora pode ser negado pelo plano de saúde se os referidos serviços não estiverem sujeitos a reembolso nos termos do contrato celebrado, mesmo que o tratamento tenha sido realizado, o que pode afetar adversamente seus resultados e sua capacidade de pagamento da CCB e, conseqüentemente dos CRI.

Materialidade Média



Os controles internos da Devedora podem ser insuficientes para prevenir ou detectar violações de leis aplicáveis ou de políticas internas por integrantes da administração, empregados e fornecedores da Devedora, incluindo violações de leis antifraude, anticorrupção, antisuborno e outras leis e regulamentações similares. Violações ou alegações e investigações de violações de tais leis pode trazer danos à reputação da Devedora, bem como podem afetar os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Devedora de forma material.

A Devedora está sujeita à legislação e regulamentação anticorrupção e antisuborno, incluindo a Lei Anticorrupção, que prevê rigorosa responsabilização nas esferas administrativas, civil e penal. Não é possível garantir que os controles internos e procedimentos de compliance existentes da Devedora são suficientes para prevenir ou detectar toda conduta inapropriada, fraude ou violações a legislação aplicável ou políticas internas pelo empregados, integrantes da administração, fornecedores e outros agentes da Devedora. A falha em cumprir a Lei Anticorrupção, qualquer outra legislação ou regulamentação anticorrupção, ou qualquer política interna relevante da Devedora, ou qualquer alegação ou qualquer investigação de possíveis condutas, em qualquer caso envolvendo a Devedora ou qualquer de seus empregados (em especial, integrantes de sua alta administração), afiliados, fornecedores ou outros agentes, podem resultar em penalidades, multas, sanções, perda de licenças de operação ou dano significativo à reputação da Devedora, o que pode afetar a Devedora adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Média

A Devedora pode gerar menores receitas em uma desaceleração do mercado

O volume de pacientes, receitas e resultados financeiros da Devedora dependem significativamente do universo de pacientes cobertos por planos de saúde privados, que em grande medida depende do nível de emprego da população. O agravamento das condições econômicas pode resultar na elevação da taxa de desemprego e, conseqüentemente, na redução do número de beneficiários de planos de saúde privados, uma vez que a maioria dos planos de saúde privados é oferecida por empresas aos seus empregados. Como resultado, as unidades de atendimento da Devedora podem sofrer uma diminuição no volume de pacientes em tempos de recessão econômica ou estagnação. Substancialmente todas as receitas da Devedora decorrem exclusivamente de operações no Brasil, que recentemente experimentou condições macroeconômicas fracas e continua a enfrentar dificuldades econômicas. Por conseguinte, um agravamento das condições econômicas e de emprego no Brasil, ou nas regiões específicas em que os hospitais da Devedora estão localizados, pode resultar em acesso restrito a planos de saúde privados e na redução do volume de pacientes e das taxas de reembolso, o que poderia afetar material e adversamente os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento da CCB e, conseqüentemente dos CRI.

Materialidade Média

A Devedora pode não ser capaz de atender as cotas para contratação de deficientes e/ou aprendizes.

A Devedora está sujeita a leis e regulamentos federais, estaduais e municipais de diversos órgãos governamentais que determinam o atendimento de cotas para contratação de deficientes e/ou aprendizes. Falhas em atender integralmente tais cotas podem resultar em sanções e outras conseqüências, que podem afetar adversamente a imagem, os negócios e os resultados financeiros e operacionais da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a Devedora, impactando de forma adversa a capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Média

Decisões desfavoráveis em ações relacionadas a terceirização de serviços médicos podem afetar negativamente a Devedora.

Atualmente, a Devedora terceiriza algumas das suas atividades, inclusive parte de seus serviços médicos, além de serviços de higiene, segurança, manutenção e nutrição.

No Brasil, a possibilidade de terceirizar atividades fim tem sido amplamente debatida nos tribunais. A terceirização de atividades comerciais é altamente regulada pela legislação trabalhista brasileira. De acordo com a legislação trabalhista brasileira, uma companhia que terceiriza um prestador de serviço é responsável subsidiariamente por verbas e indenizações trabalhistas não pagas ao prestador de serviço terceirizado. Antes da promulgação da Lei 13.429, de 31 de março de 2017 ("**Lei 13.429**"), a responsabilidade trabalhista era regulada pela Súmula nº 331 do Tribunal Superior do Trabalho do Brasil ("**Súmula 331**"). De acordo com a Súmula 331, a terceirização de atividades comerciais somente era lícita quando envolvia serviços especializados relacionados a atividades de apoio da empresa tomadora dos serviços, enquanto a terceirização de atividades fim era considerada ilícita. Em relação à terceirização de atividades de suporte, a empresa tomadora permanecia subsidiariamente responsável pelo pagamento de verbas e indenizações trabalhistas que não tivessem sido pagos em relação aos empregados do prestador de serviço terceirizado. Uma vez que a Lei 13.429 foi recentemente promulgada, não é possível prever a forma como os tribunais do trabalho a interpretarão. É possível que os tribunais interpretem a Lei 13.429 restritivamente, em linha com a Súmula 331, a fim de considerar ilícita a terceirização das atividades fim de determinada empresa. Também é possível que os tribunais trabalhistas julguem que existe um relacionamento direto entre a Devedora e os empregados de empresa prestadora de serviços terceirizados, restando a Devedora subsidiariamente e solidariamente responsável pelo pagamento de verbas e indenizações trabalhistas em relação aos empregados dos prestadores de serviços terceirizados, o que pode afetar negativamente a Devedora. Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que novas leis, regulamentos ou políticas governamentais não serão implementadas no futuro proibindo, restringindo ou dificultando a terceirização de parte dos serviços da Devedora, incluindo serviços médicos. Nestes cenários em que a terceirização das atividades fim venha a se tornar ilícita ou caso fique estabelecido vínculo trabalhista entre a Devedora e os empregados dos prestadores de serviços terceirizados, a Devedora estará sujeita a potenciais novos passivos trabalhistas, o que poderá afetar negativamente seus negócios, condição financeira e resultados operacionais, resultando em um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Média

O desempenho da Devedora depende da sua capacidade de ser um parceiro atraente para médicos independentes

A maioria dos médicos que trabalham ou usam as unidades de atendimento da Devedora são profissionais do corpo clínico aberto, o que significa que não são funcionários da Devedora. Como tal, eles podem escolher livremente para qual hospital e unidade de cuidados eles desejam encaminhar seus pacientes e muitos dos médicos que trabalham nos hospitais e unidades de atendimento da Devedora têm, simultaneamente, incentivos para trabalhar em outros hospitais. Normalmente, os médicos são responsáveis pela tomada de decisões de admissão hospitalar e pela direção do tratamento do paciente. Como resultado, o sucesso e a vantagem competitiva dos hospitais da Devedora depende, em parte, do número e da qualidade dos médicos que trabalham ou usam suas unidades, as práticas de admissão e utilização desses médicos e a manutenção de boas relações com esses médicos.

Se a Devedora não puder fornecer pessoal de suporte adequado ou equipamentos tecnologicamente avançados e instalações hospitalares que atendam às necessidades desses médicos e seus pacientes, ou se não puder manter boas relações com a comunidade de médicos nas áreas em que opera, eles podem ser desencorajados a encaminhar pacientes para as instalações da Devedora. Conseqüentemente, as admissões podem diminuir e o desempenho operacional da Devedora pode ser reduzido, afetando sua capacidade de pagamento da CCB e, conseqüentemente, dos CRI.

Materialidade Menor

O desempenho da Devedora depende da sua capacidade de atrair e reter funcionários qualificados de assistência médica, administrativa e médica e a Devedora enfrenta concorrência por pessoal que pode aumentar os custos trabalhistas e prejudicar os resultados operacionais

Além dos médicos independentes que utilizam ou trabalham nas instalações da Devedora, a operação dos hospitais da Devedora depende dos esforços, habilidades e experiência do corpo administrativo e de apoio responsável pela operação diária dos seus hospitais, incluindo enfermeiros, farmacêuticos, técnicos laboratoriais e outros profissionais de saúde. Em razão da baixa oferta no Brasil de mão de obra médica qualificada e de profissionais da área de saúde, a Devedora pode não ser capaz de atrair e reter esses profissionais em número suficiente no futuro. Além disso, mudanças nos requisitos de certificação médica ou elevações nos níveis qualificação de mão de obra clínica pode impactar a capacidade da Devedora em manter os referidos níveis de qualificação, uma vez que os colaboradores da Devedora podem não ser capazes de atingir os novos níveis de qualificação, ou a Devedora pode experimentar níveis de rotatividade maiores que os habituais em razão da competição por mão de obra clínica qualificada. A Devedora compete com outros prestadores de serviços de saúde no recrutamento e retenção do seu corpo administrativo e de apoio responsável pela operação diária dos seus hospitais, incluindo enfermeiros e outros profissionais de saúde não médicos. A Devedora pode não ser capaz de recrutar e reter esses profissionais, em particular em tempos de maior concorrência, ou pode ser obrigada a aumentar os salários e os benefícios para recrutar e manter seu corpo administrativo, médico, de apoio médico ou contratar profissionais temporários ou permanentes com custos mais elevados. A crescente ou contínua atividade sindical é outro fator que pode afetar adversamente os custos com pessoal ou afetar a Devedora de forma adversa. Os níveis salariais dos funcionários da Devedora podem ser aumentados em razão da alteração da legislação aplicável, da celebração de acordos coletivos e outros fatores, como o crescimento econômico no Brasil e a negociação de acordos de coletivos com os sindicatos. Os funcionários da Devedora são representados por diversos sindicatos diferentes com os quais, de acordo com a legislação trabalhista, a Devedora é obrigada a negociar anualmente níveis salariais, benefícios, horários e horas de trabalho e outros termos e condições das relações de trabalho que mantem com os seus profissionais. Se não puder negociar com esses sindicatos, a Devedora pode ter que aumentar os níveis salariais ou conceder benefícios adicionais em montante superior à variação da inflação. Os salários e benefícios dos funcionários da Devedora representam custos significativos para a Devedora. Os custos associados aos potenciais aumentos salariais podem reduzir a competitividade dos preços da Devedora e as margens de lucro da Devedora podem ser impactadas negativamente, uma vez que pode não ser possível repassar completamente os custos dos aumentos salariais por meio das taxas de pagamento negociadas anualmente com as administradoras de planos de saúde. Além disso, as negociações de acordos coletivos podem gerar insatisfação dos funcionários, o que poderia resultar em greves e paralização das atividades da Devedora. A materialização de qualquer um dos riscos acima mencionados pode afetar materialmente a Devedora e, portanto, resultar em um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI. Além disso, a legislação trabalhista e de seguridade social brasileira tutela principalmente os interesses dos empregados. Essa legislação enseja o aumento dos custos trabalhistas, com encargos incidentes sobre a remuneração paga aos empregados. Em razão da atividade da Devedora ser significativamente dependente de mão de obra, caso a legislação trabalhista se torne mais rigorosa ou resulte na imposição de encargos adicionais, ou se os tributos aplicáveis forem majorados, a Devedora poderá ser afetada negativamente, podendo resultar em um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Menor

Se a Devedora não aprimorar continuamente os seus hospitais unidades de cuidados com a mais recente tecnologia e equipamentos médicos disponíveis nas áreas médicas em que opera, a capacidade de manter e expandir seus mercados pode ser prejudicada.

Os avanços na medicina moderna são impulsionados em grande parte pelos avanços e desenvolvimentos tecnológicos. A tecnologia, dispositivos e equipamentos utilizados em hospitais e unidades de cuidados estão em rápida e constante evolução, e, como resultado, fabricantes e distribuidores continuam a oferecer produtos novos e atualizados para prestadores de cuidados de saúde, como a Devedora, de forma contínua. Para proporcionar aos pacientes os melhores cuidados e competir efetivamente, deve-se avaliar continuamente as necessidades de tecnologia e equipamentos. Se as instalações da Devedora não forem mantidas atualizadas com os avanços tecnológicos no setor de saúde, os pacientes podem buscar tratamento de outros provedores de serviços de saúde e/ou os médicos podem encaminhar seus pacientes para outros provedores de serviços de saúde e a reputação da Devedora como provedora de serviços de saúde de qualidade pode ser prejudicada, o que pode afetar adversamente os resultados das operações da Devedora e prejudicar seus negócios.

Adicionalmente, a Devedora depende muito das habilidades, experiência e esforços dos colaboradores chaves da sua gestão e a perda de um ou mais dos seus principais executivos ou de uma parte significativa de sua administração pode comprometer a gestão dos hospitais e poderia enfraquecer a eficiência na prestação de serviços de saúde. O sucesso da Devedora depende significativamente da associação de suas marcas com a mais alta qualidade e tratamentos e diagnósticos de última geração. Talvez seja necessária a aquisição dos equipamentos de última geração para manter o nível de competitividade. Também pode-se ter problemas para encontrar fontes de financiamento em termos favoráveis para a aquisição de equipamentos em geral. Esses aumentos de custos podem afetar negativamente os negócios da Devedora e resultados operacionais, pois talvez não se consiga repassar esses aumentos de custos para os clientes e, portanto, resultar em um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Menor

Eventuais problemas no sistema de tecnologia da informação da Devedora poderão prejudicar suas operações

As operações da Devedora dependem fortemente do desempenho do seu sistema de tecnologia da informação. Além das iniciativas de serviços compartilhados, os sistemas tecnologia da informação são essenciais para uma série de áreas críticas das atividades da Devedora, incluindo:

- relatórios contábeis e financeiros;
- faturamento e cobrança de contas;
- codificação e compliance;
- sistemas clínicos, marcação de consultas e processamento de exames;
- registros médicos e armazenamento de documentos;
- gestão de estoque;

- negociação, precificação e administração de contratos com planos de saúde e contratos com fornecedores; e
- monitoramento da qualidade da prestação de serviços e coleta de dados relacionado ao controle de qualidade da Devedora.

O sistema de tecnologia da informação da Devedora pode ser vulnerável a danos de várias fontes, incluindo falhas de rede e de telecomunicações, falhas humanas e desastres naturais. Uma falha nos sistemas de informação, assim como nos sistemas de segurança e backup, poderá ocasionar a perda das informações dos pacientes arquivadas pela Devedora, causar um aumento no tempo para a realização dos atendimentos aos pacientes e comprometer o processamento de exames assim como comprometer o sistema de cobranças, o que poderá ter um efeito adverso na imagem da Devedora, nos seus negócios, condição financeira e nos resultados de suas operações, podendo ocasionar um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Menor

Um incidente de segurança cibernética pode resultar no compromisso de um hospital, dados confidenciais ou sistemas de dados críticos e causar danos potenciais aos pacientes, remediar e outras despesas, expor a Devedora à responsabilidade de acordo com a legislação brasileira, prejudicar sua reputação e, de outra forma, ser prejudicial para os seus negócios.

A Devedora fez investimentos significativos em tecnologia para se tornar usuária da tecnologia da informação de saúde. A Devedora coleta e armazena em sua rede informações sensíveis, incluindo propriedade intelectual, informações comerciais e informações pessoais de seus pacientes e funcionários. A manutenção segura desta informação e tecnologia é fundamental para as operações da Devedora. A Devedora implementou várias medidas de segurança para proteger a confidencialidade, integridade e disponibilidade desses dados, e implementou também os sistemas e dispositivos que armazenam e transmitem esses dados. As ameaças de pessoas e grupos mal-intencionados, novas vulnerabilidades e novos ataques avançados contra sistemas de informação criam riscos de incidentes de segurança cibernética. Não há garantia de que a Devedora não será submetida a incidentes que transponham suas medidas de cibersegurança, impactando sua integridade, disponibilidade ou privacidade de informações de saúde pessoais ou outros dados sujeitos a leis de privacidade, ou interrompam seus sistemas de informação, dispositivos ou negócios, incluindo a capacidade de fornecer vários serviços de saúde. À medida que as ameaças cibernéticas continuam a evoluir, pode ser necessário gastar recursos adicionais significativos para continuar a modificar ou aprimorar suas medidas de proteção e/ou a investigar e remediar quaisquer vulnerabilidades de segurança cibernética. A ocorrência de qualquer um desses eventos pode resultar em (i) danos aos pacientes; (ii) interrupções e atrasos no negócio; (iii) perda, apropriação indevida, corrompimento ou acesso não autorizado de dados; (iv) litígio e responsabilização nos termos das leis brasileiras de privacidade, segurança, saúde/medicina e proteção ao consumidor ou outras leis aplicáveis; e (v) danos à reputação, qualquer um dos quais poderá ter um efeito material e adverso sobre a posição financeira e resultados operacionais da Devedora e prejudicar sua reputação comercial e, portanto, resultar em um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Menor

Os contratos de financiamento da Devedora contêm restrições que limitam a flexibilidade da Devedora na condução dos seus negócios. A Devedora pode não conseguir atender as cláusulas restritivas (covenants) de seus contratos financeiros.

A Devedora está sujeita a determinadas cláusulas contratuais restritivas (covenants) previstas em contratos de empréstimo e de financiamento de que é parte, o que inclui obrigações de cumprimento de índices financeiros que, em determinadas circunstâncias, podem restringir a Devedora em assumir novas dívidas. Tais restrições podem limitar a capacidade da Devedora de efetivar seu plano de investimentos e de cumprir obrigações decorrentes de dívidas já existentes, o que pode afetar negativamente a Devedora. A violação de qualquer covenant pode ser caracterizado como evento de inadimplemento, o que pode resultar no vencimento antecipado do saldo devedor e respectivos juros remuneratórios de determinada dívida, tornando-a imediatamente exigível, além da imposição de penalidades contratuais, se existentes. Adicionalmente, um evento de vencimento antecipado também pode resultar no vencimento antecipado cruzado de outras dívidas da Devedora (cross-default). Em caso de vencimento antecipado de dívida da Devedora, a mesma poderá não ser capaz de adimplir o saldo devedor de suas dívidas, que poderá afetar negativamente a Devedora e seus resultados operacionais e, portanto, resultar em um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Menor

Decisões contrárias em um ou mais processos judiciais ou administrativos nos quais a Devedora é parte, ou que pode vir a ser parte, poderão afetar adversamente a Devedora e as provisões da Devedora podem não ser suficientes para atender a eventuais condenações o que pode afetar adversamente seus resultados.

A Devedora é parte em diversos processos na esfera judicial e na esfera administrativa, incluindo ações cíveis, trabalhistas, tributárias e previdenciárias, tendo, inclusive, constituído provisão em suas demonstrações financeiras e/ou informações financeiras intermediárias condensadas. Algumas das ações envolvem montantes significativos. Não é possível garantir que a Devedora não será parte em novos processos administrativos e judiciais de natureza cível, tributária e trabalhista. Baseado no aconselhamento dos assessores jurídicos externos da Devedora em dezembro de 2023, o montante de processos judiciais e administrativos com probabilidade de perda classificada como provável para os quais a Devedora constituiu provisão é de R\$19.881.942,00, sendo R\$11.278.214,12 relacionados a processos trabalhistas e R\$8.603.727,88 relacionados a processos cíveis) em dezembro de 2023. Não há processos administrativos ou judiciais tributários classificados como provável de perda. As provisões constituídas nas demonstrações financeiras e/ou informações financeiras intermediárias condensadas para os processos dos quais a Devedora é parte podem não ser suficientes para cobrir os custos totais decorrentes dos processos envolvendo a Devedora. Adicionalmente, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Devedora provisiona os valores referentes aos processos em que seus assessores jurídicos externos consideram que tem chance de perda provável. No entanto, em observância às regras contábeis praticadas no Brasil, a Devedora não provisiona em suas demonstrações financeiras e/ou informações financeiras intermediárias condensadas valores relativos a ações com probabilidade de perda classificada pelos assessores legais externos da Devedora como possível ou remota. Ainda, os potenciais novos processos ou procedimentos em andamento, podem exigir a atenção da administração da Devedora, bem como custos adicionais relacionados a sua defesa, e, em certos casos, a constituição de provisões que possam afetar os resultados financeiros da Devedora. A Devedora também pode ser obrigada a provisionar contingências judiciais por outros motivos, demandando que a Devedora disponha montantes significativos de recursos financeiros. Por conseguinte, julgamentos desfavoráveis em qualquer dos processos judiciais ou administrativos de que a Devedora é parte podem gerar contingências que ocasionem um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente, afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Menor

Litígios relacionados a responsabilidade das unidades de atendimento da Devedora podem ter um impacto adverso na base de pacientes e na reputação da Devedora.

A Devedora está sujeita a processos judiciais relacionados a negligência médica, responsabilidade civil geral e outras ações legais no curso normal dos seus negócios. Algumas dessas ações podem envolver grandes valores, bem como custos de defesa significativos. Esses processos também podem ter um efeito adverso sobre a reputação da Devedora e, conseqüentemente, a base de pacientes da Devedora. Não é possível prever o resultado desses processos ou o efeito que as apurações em tais ações judiciais podem ter sobre a Devedora. Em alguns casos, tais assuntos podem ser resolvidos através de negociação de acordos. Os valores que a Devedora pode vir a pagar para resolver qualquer um desses assuntos pode ser relevantes. A Devedora pode não contar com seguro de responsabilidade civil profissional contra estes riscos, a depender da situação. Uma série de litígios relacionados a questões de responsabilidade civil profissional poderia ser onerosa para o caixa da Devedora, e as provisões podem não ser suficientes para atender a eventuais condenações, além de afetar significativamente a reputação da Devedora e levar a uma diminuição no volume de pacientes e, conseqüentemente, prejudicar os resultados da Devedora, podendo ocasionar um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente, afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Menor

O descumprimento da legislação federal, estadual e municipal bem como da regulamentação de diversos órgãos governamentais, pode levar a Devedora a incorrer em penalidades de natureza regulatória, trabalhista e ambiental e perda de licenças, podendo levar ainda os administradores da Devedora a incorrer em sanções de natureza criminal, o que afetaria adversamente o resultado de suas operações.

A Devedora está sujeita à legislação federal, estadual e municipal bem como à regulamentação de diversos órgãos governamentais, inclusive aqueles relacionados a procedimento e níveis de segurança impostos pelo Ministério da Saúde, ANVISA, secretarias estaduais e municipais de saúde e vigilância sanitária da localidade em que os hospitais e clínicas da Devedora estejam situados. A Devedora também está sujeita ao cumprimento de normas relacionadas à obtenção de licenças de funcionamento, proteção ambiental, ao bem-estar, à segurança do trabalho, à coleta, ao manuseio, transporte e descarte de resíduos de saúde, tais como amostras para exames médicos (inclusive de sangue), bem como de outros resíduos contaminantes e de materiais radioativos. Os imóveis da Devedora, por sua natureza, não encontram-se livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, sendo que a aquisição, manutenção e destinação dos materiais considerados perigosos deve ser dada dentro das instalações dos imóveis da Devedora, em conformidade com a legislação brasileira.

Ademais, existem requisitos relacionados à segurança no trabalho para empregados ligados à saúde. Esta regulamentação, entre outras questões, demanda a execução de controles de segurança no trabalho e roupas e equipamentos protetores necessários para minimizar e exposição e a transmissão de doenças infectocontagiosas. A Devedora não é capaz de garantir que as agências reguladoras ou os tribunais de justiça irão concluir pelo cumprimento pleno dos requisitos dessas leis e regulamentos, ou que a Devedora será capaz de ser adequar e cumprir, em tempo hábil, com novas leis ou regulamentos.

Além disso, as atividades da Devedora podem estar sujeitas a regulamentos estaduais ou municipais específicos, como leis de zoneamento, supressão de vegetação, descarte de resíduos e produtos controlados. O eventual descumprimento das normas aplicáveis poderá acarretar, dentre outras consequências, em sanções administrativas, civis ou penais, resultando em efeitos adversos tais como: (i) advertências; (ii) medidas cautelares; (iii) perda de licenças necessárias para a condução de seus negócios; (iv) fechamento de hospitais; (v) perda das autorizações para participar (ou exclusão) dos programas de recuperação fiscal; e (vi) multas, podendo sujeitar ainda os administradores da Devedora a processos e penalidades de natureza criminal em decorrência de descumprimento de legislação de natureza ambiental. Essas penalidades poderão ter um efeito material adverso sobre a imagem e os negócios da Devedora e seus administradores, ocasionando um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente, afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Menor

Atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas empreiteiras contratadas pela Devedora para construção de seus hospitais e demais instalações podem ter um efeito adverso em seus negócios

Além de construir diretamente, a Devedora também terceiriza parte dos serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais a Devedora participa podem depender de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, exemplificativamente, a qualidade e a tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. A terceirização da construção pode influenciar na identificação de atrasos e falhas e, conseqüentemente, na sua correção. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas pela Devedora podem ter um efeito negativo nos negócios e nas operações da Devedora e, portanto, resultar em um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Menor

Os imóveis de propriedade da Devedora podem ser desapropriados

A desapropriação, parcial ou total, de imóveis de propriedade da Devedora, pode ser efetivada por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os negócios e perspectivas da Devedora e, portanto, resultar em um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Menor

Existem riscos para os quais a Devedora não tem cobertura de seguro, e a materialização de tais riscos não segurados pode afetar a Devedora adversamente.

A Devedora não pode garantir que suas apólices de seguro sejam adequadas ou suficientes em todas as circunstâncias para a proteger contra todos os riscos. Além disso, não pode garantir que possa manter suas apólices de seguro, ou que possa renová-las a preços comercialmente razoáveis ou em termos que considere aceitáveis, ou que possa contratá-las da mesma ou de companhias de seguros similares as que atualmente contrata. Além disso, a Devedora está sujeita a riscos para os quais não tem seguro, como a guerra, atos fortuitos, incluindo furacões e outros eventos de força maior. A ocorrência de um prejuízo significativo que não esteja segurado ou indenizável, ou que é apenas parcialmente segurado ou indenizável, pode exigir que a Devedora destine recursos significativos para cobrir tais prejuízos, o que pode afetar a Devedora adversamente e, portanto, resultar em um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Materialidade Menor

Os salários e benefícios dos empregados representam um custo significativo para a Devedora. Aumentos dos custos trabalhistas decorrentes de alterações na legislação aplicável ou nas competentes convenções coletivas ou acordos coletivos podem aumentar os custos trabalhistas da Devedora e afetar seus resultados financeiros e operacionais.

Os níveis salariais dos empregados da Devedora podem aumentar em decorrência de novas leis, acordos coletivos de trabalho e outros fatores, como crescimento econômico no Brasil e negociação de acordos coletivos de trabalho com os sindicatos dos trabalhadores. A crescente ou contínua atividade sindical também pode afetar adversamente os custos trabalhistas da Devedora ou, de outra forma, afetá-la adversamente. Os empregados da Devedora são representados por uma série de diferentes sindicatos, com quem, de acordo com a legislação trabalhista brasileira, a Devedora é obrigada a negociar anualmente níveis salariais, benefícios, jornadas de trabalho e outros termos e condições das relações de trabalho que mantém com seus empregados. Caso a Devedora não seja capaz de negociar de forma bem-sucedida com tais sindicatos, a Devedora pode ser obrigada a aumentar os níveis salariais ou conceder benefícios adicionais em montantes superiores ao aumento da inflação.

Os salários e benefícios dos empregados representam um custo significativo para a Devedora. Reajustes salariais, benefícios concedidos e limitações de jornadas de trabalho dos empregados ou prestadores de serviços da Devedora seguem os parâmetros estabelecidos pela legislação aplicável e nas competentes convenções coletivas e acordos coletivos de trabalho celebrados com os sindicatos dos trabalhadores. Na eventualidade de a legislação aplicável ou as competentes convenções coletivas ou acordos coletivos serem alterados (com relação, por exemplo, à redução da jornada de trabalho semanal), o cumprimento das normas aplicáveis pela Devedora pode resultar em um aumento de seus custos trabalhistas. Os custos associados a potenciais aumentos salariais podem reduzir a competitividade dos preços da Devedora e afetar negativamente suas margens de lucro, caso a Devedora não seja capaz de repassar integralmente tais custos às taxas de reembolso que negocia anualmente com as operadoras de planos privados de assistência à saúde. Adicionalmente, as negociações dos acordos coletivos de trabalho podem gerar insatisfações dentre os empregados da Devedora, que, por sua vez, podem resultar em greves e paralisações de suas atividades. A materialização de qualquer de tais riscos pode afetar de forma material os resultados financeiros e operacionais da Devedora, impactando de forma adversa a capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Além disso, o Brasil possui uma rigorosa legislação trabalhista e previdenciária que busca principalmente proteger os interesses dos empregados. Tal legislação resulta em aumento dos custos trabalhistas, com diversos encargos trabalhistas e previdenciários incidindo sobre a remuneração paga aos empregados.

Em razão de as atividades da Devedora serem altamente dependentes de mão de obra, na eventualidade de a legislação trabalhista e previdenciária se tornar mais rigorosa ou resultar na imposição de encargos adicionais, ou as atuais alíquotas dos tributos aplicáveis forem majoradas, os resultados financeiros e operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados, impactando de forma adversa a capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

RISCOS MÉDIOS

Riscos Relacionados à Emissora

O objeto da companhia securitizadora e o Patrimônio Separado

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

Manutenção de Registro de companhia aberta pela Emissora

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

Crescimento da Emissora e de seu capital

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

A Importância de uma Equipe Qualificada

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

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

A Emissora depende da 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.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em seu país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Riscos relacionados a seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

A Emissora possui como controladores a True One Participações S.A. e a Cadência Ltda. A Controladora True One Participações S.A. tem como principal fonte de resultados as atividades exercidas pela True Securitizadora S.A. cujos riscos foram mencionados no item 4.1.a do Formulário de Referência da Emissora, não havendo riscos adicionais a serem mencionados.

Riscos relacionados a seus acionistas

Não aplicável para a Emissora tendo em vista que inexistem ações de emissão da Emissora negociadas no mercado de capitais brasileiro e pelo fato de a Emissora possuir poucos acionistas em sua composição acionária.

Riscos relacionados a suas controladas e coligadas

Emissora não possui sociedades controladas. No que se refere à Ares Serviços Imobiliários Ltda. e Pointer Participações Ltda., sociedade coligada da Emissora, a Emissora entende que não há fatores de riscos relacionados a essas sociedades.

Riscos relacionados a seus fornecedores

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenadores para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outro se poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

Riscos relacionados aos clientes da Emissora

A Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária ou de agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Agronegócio, por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores o que pode reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio reduzindo assim as emissões e como consequência as receitas da Emissora.

Riscos relacionados à regulação dos setores em que o emissor atue

Atualmente, o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários goza de benefício fiscal (a) quando da sua aquisição por pessoas físicas (isenção de imposto de renda), e (b) caso o Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser enquadrado na Lei nº 12.431 (benefício fiscal para investidores não residentes de paraísos fiscais). Adicionalmente, a regulamentação do Conselho Monetário Nacional incentiva as instituições financeiras a investirem em Certificados de Recebíveis Imobiliários de lastros específicos. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários pelos investidores poderá ser reduzida, o que poderá impactar negativamente à Emissora. Os rendimentos gerados por aplicação em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) por pessoas físicas estão atualmente isentos de Imposto de Renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra, a demanda pela aquisição destes valores mobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 31 de dezembro de 2021, de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais). Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

A Diligência Jurídica apresentou Escopo Restrito

O processo de auditoria legal conduzido em relação à CCB e à emissão dos CRI, para os fins da Oferta Restrita, apresentou escopo restrito e não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Direitos Creditórios Imobiliários. Adicionalmente, a Emissora não foi objeto de auditoria legal.

Riscos relacionados a questões socioambientais

A não observância da legislação ambiental e/ou trabalhista por devedores cujos títulos lastreiam Certificados de Recebíveis do Agronegócio ou Certificados de Recebíveis Imobiliários podem levar à inadimplência destes, tendo em vista as diversas sanções que podem ser determinadas, como pagamento de multa ou mesmo uma sanção criminal, bem como ocasionar a revogação da sua licença ou suspensão de determinadas atividades. Além disso, o não cumprimento das leis e regulamentos ambientais poderia restringir a capacidade desses devedores na obtenção de financiamentos junto às instituições financeiras. Ademais, infringência à legislação que trata do combate ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, bem como ao crime contra o meio ambiente, possuem um risco de imagem que pode trazer efeitos adversos para a Emissora.

Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante

A Emissora contratará o Custodiante, que será responsável pela guarda física dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários. A perda e/ou extravio de referidos Documentos Comprobatórios poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Não foi emitida carta conforto por auditores independentes da Emissora no âmbito da Oferta.

No âmbito desta Emissão não foi emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes dos Documentos da Operação com as demonstrações financeiras e com as informações financeiras trimestrais por ela divulgada. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Documentos da Operação.

Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de direitos creditórios, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios por meio da emissão de certificados de recebíveis, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Direitos Creditórios Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

Riscos da Operação de Securitização

Recente desenvolvimento da securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários pode gerar riscos judiciais aos investidores dos CRI

A securitização de Direitos Creditórios Imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e parcialmente revogada em 03 de agosto de 2022 pela Lei 14.430, a qual criou novo marco para as operações de securitização no mercado de capitais brasileiro. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Desta forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Nesses casos, os Investidores poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Recente regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis imobiliários

A atividade de securitização de Créditos Imobiliários está sujeita à Lei 9.514, à Resolução CVM 60, à Resolução CVM 160 e à Lei 14.430, no que se refere a distribuições públicas de certificados de recebíveis imobiliários. Como a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 e a Lei 14.430 foram recentemente publicadas, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e da Lei 14.430, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, podendo resultar em prejuízos aos Investidores.

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, podendo resultar em prejuízos aos Investidores Profissionais.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, notadamente, na eventualidade de necessidade de se buscar reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

Os Direitos Creditórios Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de recebíveis imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente do patrimônio da Securitizadora. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Direitos Creditórios Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI. Caso os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na CCB, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, de forma que seu resultado poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

O risco de descasamento, interrupção ou inadimplemento no pagamento da remuneração da CCB poderá afetar negativamente o pagamento da Remuneração dos CRI

As fontes de recursos que a Emissora disporá para pagamento da Remuneração dos CRI aos Titulares de CRI decorrem dos pagamentos, pela Devedora, da remuneração da CCB. Cada pagamento de remuneração da CCB ocorrerá com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de intervalo do pagamento correspondente de Remuneração dos CRI. Não existe garantia de que não ocorrerá descasamento, interrupção ou inadimplemento do pagamento da remuneração da CCB por parte da Devedora, de modo que tais pagamentos podem não ocorrer ou ocorrer em datas diferentes das datas previstas na CCB, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamento esperado pelos Titulares de CRI com relação à Remuneração dos CRI.

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

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, § 1º, inciso I da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos Comprobatórios também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Riscos do Regime Fiduciário

Risco da Existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo 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”. Nesse sentido, os Direitos Creditórios Imobiliários delas decorrentes, inclusive em função da execução de suas garantias, 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 titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

RISCOS MENORES

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas do Brasil podem afetar negativamente os negócios da Devedora

A economia brasileira tem sido caracterizada por intervenções frequentes e, ocasionalmente, extensivas do Governo Federal Brasileiro, bem como por ciclos econômicos instáveis. O Governo Federal Brasileiro tem frequentemente alterado as políticas monetárias, tributárias, de crédito, tarifas e outras políticas para influenciar o curso da economia brasileira, respectivamente. As ações do Governo Federal Brasileiro para controlar a inflação implicaram, por vezes, a fixação dos controles dos salários e dos preços, o bloqueio do acesso às contas bancárias, a imposição de controles cambiais e a limitação das importações no Brasil. A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas o governo brasileiro pode adotar ou alterar ou o efeito que tais políticas poderiam ter sobre os seus negócios e sobre a economia brasileira. Quaisquer novas políticas ou alterações a políticas atuais podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Emissora e da Devedora. Os negócios, desempenho financeiro e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados por mudanças na política e regulamentos que envolvam ou afetem determinados fatores, tais como:

- inflação;
- movimentos cambiais;
- políticas de controle cambial;
- flutuações das taxas de juros;
- liquidez disponível no mercado interno de capitais, crédito e mercados financeiros;
- expansão ou contração da economia brasileira, medida pelas taxas de crescimento do PIB;
- greves nos portos, alfândegas e autoridades fiscais;
- mudanças nos regulamentos do mercado de transporte;

- escassez de energia e água e racionamento;
- aumentos de preços do petróleo e de outros insumos;
- instabilidades de preços;
- políticas fiscais; e
- outros desenvolvimentos econômicos, políticos, diplomáticos e sociais no Brasil ou em locais que afetem o Brasil.

A instabilidade resultante de qualquer mudança do governo brasileiro em políticas ou regulamentações que possam afetar estes ou outros fatores no futuro podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, e intensificar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. O Governo Federal tem poder para definir políticas e ações em relação à economia brasileira e, portanto, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas brasileiras. O Governo Federal Brasileiro pode estar sujeito a pressões internas para ajustar as políticas macroeconômicas atuais, a fim de atingir taxas mais altas de crescimento econômico. A Devedora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo governo brasileiro. Além disso, no passado, a economia brasileira tem sido afetada pelos acontecimentos políticos dos países, que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, afetando adversamente o desempenho da economia brasileira. Além disso, qualquer indecisão do governo brasileiro em implementar mudanças em certas políticas ou regulamentações podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil e maior volatilidade para o mercado de capitais brasileiro e os valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima pode afetar negativamente os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Devedora, bem como o preço dos seus valores mobiliários.



Acontecimentos e a percepção de risco em outros países podem afetar adversamente a economia brasileira e o preço de mercado dos valores mobiliários dos emissores brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo os Estados Unidos, os países europeus, bem como outros países da América Latina e de economias emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos em outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, bem como afetar adversamente a disponibilidade de crédito a companhias brasileiras no mercado internacional, com a significativa saída de recursos do país e diminuição da quantidade de moeda estrangeira investida no país. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Isto pode afetar adversamente o preço de mercado dos valores mobiliários da Devedora e comprometer sua capacidade de financiar as suas operações no futuro em termos favoráveis. Nos últimos anos, houve um aumento na volatilidade em todos os mercados brasileiros devido, entre outros fatores, a incertezas sobre como os ajustes de política monetária nos Estados Unidos afetariam os mercados financeiros internacionais, a crescente aversão aos riscos relacionados aos mercados emergentes e as incertezas brasileiras nos planos macroeconômico e político. Essas incertezas podem afetar negativamente a Devedora. Além disso, a Devedora continua a ser exposta a turbulências e volatilidade nos mercados financeiros globais por causa de seus efeitos sobre o ambiente econômico e financeiro, particularmente no Brasil, tais como desaceleração da economia, um aumento na taxa de desemprego, diminuição do poder de compra dos consumidores e a falta de disponibilidade de crédito. A perturbação ou a volatilidade nos mercados financeiros globais poderiam aumentar ainda mais os efeitos negativos no ambiente financeiro e econômico no Brasil, o que poderia ter um efeito adverso relevante nos negócios, resultados operacionais e condições financeiras da Devedora.

A inflação e as medidas governamentais para conter a inflação podem afetar negativamente a economia brasileira, o mercado de valores mobiliários, os negócios, operações e os preços de mercado dos valores mobiliários da Devedora

O Brasil tem experimentado taxas de inflação extremamente altas no passado e, portanto, implementado políticas monetárias que resultaram em uma das maiores taxas de juros do mundo. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação incluem, muitas vezes, a manutenção de altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. A inflação, ações de combate à inflação e especulação pública sobre possíveis ações adicionais também contribuíram materialmente à incerteza econômica no Brasil e à maior volatilidade nos mercados de valores mobiliários brasileiros. As medidas do governo brasileiro para combater a inflação, principalmente por meio do Banco Central do Brasil, tiveram e poderão ter efeitos significativos na economia brasileira e nos negócios da Devedora. O Brasil pode apresentar altos níveis de inflação em períodos futuros. Se o Brasil tiver altas taxas de inflação, o Governo Federal pode decidir intervir na economia, inclusive através da implementação de políticas governamentais que podem ter um efeito adverso sobre a Devedora e os seus clientes. Além disso, se o Brasil experimentar altas taxas de inflação, a Devedora poderá ser impedida de ajustar os preços de seus produtos para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, o que pode ter um efeito adverso sobre elas.

A instabilidade cambial

Em decorrência de pressões inflacionárias e ajustes na política econômica Brasileira, a moeda brasileira tem historicamente sofrido forte oscilação em relação ao Dólar e outras moedas estrangeiras. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes cambiais variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não há garantia de que o Real não irá se desvalorizar ou valorizar ainda mais em relação ao Dólar. A desvalorização do Real em relação ao Dólar pode resultar em pressões inflacionárias adicionais no Brasil, levando a um aumento nas taxas de juros, limitando o acesso da Emissora e da Devedora aos mercados financeiros estrangeiros e enfraquecendo a confiança dos investidores no Brasil, além de reduzir o preço de mercado dos CRI e exigir a implementação de políticas recessivas pelo Governo Federal. Por outro lado, a valorização do Real em relação ao Dólar pode levar a uma deterioração da conta corrente e da balança de pagamentos do país, o que pode comprometer as exportações brasileiras. Qualquer um desses eventos pode prejudicar a economia brasileira como um todo, incluindo os resultados da Emissora e da Devedora. Uma parcela significativa das vendas de açúcar da Devedora é realizada em Dólares. Portanto, uma desvalorização do Real em relação ao Dólar pode ter o efeito de aumentar as vendas da Devedora. Por outro lado, uma valorização do Real em relação ao Dólar pode ter o efeito oposto. Além disso, a Devedora também está exposta ao risco de câmbio decorrente de empréstimos e financiamentos denominados em Dólares e Euros e instrumentos financeiros derivativos para proteção de empréstimos e financiamentos em moeda estrangeira.

As altas taxas de juros podem afetar adversamente as operações e a condição financeira da Devedora

As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação incluíram frequentemente a manutenção de uma política monetária com taxas de juro elevadas. As altas taxas de juros podem afetar o custo de obtenção de empréstimos e também o custo do endividamento da Devedora. Este aumento das despesas financeiras pode afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações financeiras, na medida em que reduz sua disponibilidade de caixa.

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e a Devedora

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captação 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 a atual desaceleração das economias europeias e americana, incluindo eventual redução de *rating* soberano do Brasil, podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Emissora e a Devedora.

A atual crise econômica e política no Brasil pode ter um efeito material adverso nos negócios, operações e condições financeiras da Devedora

A Devedora não é capaz de estimar o impacto que os avanços políticos e macroeconômicos, sejam estes globais ou brasileiros, causarão em seus negócios. Além disso, devido à atual instabilidade política, existe uma incerteza substancial em relação às políticas econômicas futuras, não sendo possível prever quais políticas serão adotadas pelo governo brasileiro e se essas políticas afetarão negativamente a economia, seus negócios ou seu desempenho financeiro. A recente instabilidade econômica e política levou a uma percepção negativa da economia brasileira e a uma maior volatilidade nos mercados de valores mobiliários brasileiros, o que também pode afetar adversamente a Devedora e seus valores mobiliários. Qualquer instabilidade econômica contínua e incerteza política pode afetar negativamente os negócios da Devedora.

A deficiência de mão-de-obra e infraestrutura no Brasil podem afetar o crescimento econômico e causar efeitos materiais adversos à Devedora

O desempenho da Devedora depende da saúde geral e do crescimento da economia brasileira. O crescimento contínuo é limitado pela infraestrutura brasileira inadequada, incluindo a potencial escassez de energia elétrica e de meios de transporte, logística e telecomunicações, a falta de mão-de-obra qualificada e a falta de investimentos privados e públicos nessas áreas. Qualquer um desses fatores pode levar à volatilidade do mercado de trabalho e impacto geral na renda, poder de compra e consumo, o que poderia limitar o crescimento ou resultar em contração da economia brasileira e, conseqüentemente, causar um efeito adverso relevante nos negócios da Devedora. Além disso, as deficiências na rede rodoviária, ferroviária e fluvial das áreas em que a Devedora opera (como, por exemplo, estradas não pavimentadas ou sem manutenção e a falta de ferrovias, especialmente nas regiões mais afastadas do porto) geram altos custos de logística e, conseqüentemente, perda de rentabilidade da cana-de-açúcar e/ou do etanol. Da mesma forma, a falha ou negligência no transporte, seja em trens, caminhões ou embarcações, pode levar à perda de produção, desperdício ou danos à cana-de-açúcar. Mudanças climáticas constantes, como chuvas excessivas, levaram a um agravamento do estado de conservação das estradas, o que pode levar a um aumento das perdas na produção. As deficiências de infraestrutura mencionadas acima tornam mais difícil à Devedora a condução de seus negócios nas áreas em que opera e, conseqüentemente, ocasionam efeitos adversos em seus negócios.

Futuras políticas governamentais e regulamentação podem afetar adversamente as operações e rentabilidade da Devedora

As atividades da Devedora podem ser materialmente afetadas por novas políticas e regulamentações implementadas por autoridades federais, estaduais e municipais, sejam elas brasileiras ou estrangeiras. Políticas governamentais que afetam a atividade econômica, tais como tarifas, impostos e subsídios podem influenciar a rentabilidade das atividades da Devedora. Futuras políticas governamentais brasileiras e estrangeiras podem afetar adversamente a oferta, demanda e preços de produtos ou serviços da Devedora, ou restringir a capacidade dessas empresas operarem em seus mercados atuais ou futuros, afetando o seu desempenho financeiro.

Alterações nas leis tributárias podem aumentar a carga tributária da Devedora e, como resultado, afetar adversamente a sua lucratividade

O governo brasileiro implementa regularmente mudanças nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária sobre a Devedora, suas subsidiárias, controladas e seus clientes. Estas alterações incluem modificações em alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos novos ou temporários, cujos recursos se destinam a propósitos governamentais específicos.

Instabilidade Política no Brasil

O ambiente político brasileiro historicamente influenciou e continua a influenciar a economia do Brasil, bem como a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e volatilidade dos preços dos títulos (incluindo valores mobiliários) emitidos por empresas brasileiras. Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro passou por altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração do produto interno bruto, ou PIB, fortes oscilações do real em relação ao dólar americano, aumento do desemprego e menores níveis de gastos e confiança do consumidor.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo a Devedora. Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações e/ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Devedora. Incertezas em relação à implementação, pelo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

Não há garantia sobre quais políticas o Presidente do Brasil adotará ou se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais terão um efeito adverso sobre a economia brasileira ou sobre a Devedora.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Os surtos ou potenciais surtos de doenças transmissíveis em todo o mundo podem levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Devedora e o resultado de suas operações. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como a provocada pelo zika vírus, vírus ebola, vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS) afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Risco relativo ao conflito entre Federação Russa e Ucrânia e em relação a Israel e o grupo sunita Hamas

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia traz como risco uma nova alta nos preços do commodities agrícolas, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, o conflito impacta também 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. Ainda, parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujo principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente, 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 brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro.

Neste mesmo sentido, em 07 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino "Hamás" lançou um ataque contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza. O ataque envolveu o lançamento de foguetes e a invasão ao território israelense por terra e mar. Tal conflito pode afetar diretamente, por exemplo, o preço dos combustíveis fósseis, culminando na inflação dos seus preços, encarecendo a produção e custos logísticos, bem como a maior oscilação do dólar, acarretando possíveis impactos adversos na cadeia produtiva, tanto por falta de insumos, como pelo aumento dos custos de produção.

Nesse sentido, a incerteza da economia global está produzindo e/ou poderá produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, impactar negativamente a cadeia de fornecimento de suprimentos de matéria-prima, com consequente aumento inflacionários e de taxas e juros sobre as mercadorias, entre outras, e que podem afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Esta seção contempla apenas os fatores de risco relevantes, diretamente relacionados aos CRI, à Oferta e ao mercado.

Esta seção contempla apenas os fatores de risco relevantes, diretamente relacionados aos CRI, à Oferta e ao mercado brasileiro, sendo que, para uma descrição dos riscos relacionados à Devedora e a Emissora e/ou ao seu setor de atuação da Devedora, os potenciais investidores devem realizar sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes, inclusive recorrendo a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais e/ou investimentos, até a extensão que julgarem necessária para tomarem uma decisão consistente de investimento nos CRI.

Para informações sobre os fatores de risco a que a Devedora e Emissora podem estar sujeita, o potencial investidor interessado deve consultar os respectivos Formulários de Referência da Emissora, os quais não são incorporados por referência à presente Oferta, antes de decidir adquirir os CRI no âmbito da Oferta, observado que os Coordenadores não se responsabilizam por qualquer informação descrita nos Formulários de Referência da Emissora, ou que seja diretamente divulgada pela Devedora ou Emissora ou outras informações públicas sobre a Devedora ou Emissora que os potenciais investidores possam utilizar para tomar sua decisão de investimento. Para uma descrição desses riscos, os potenciais investidores devem ler todos os documentos e informações periodicamente divulgadas pela Devedora e pela Emissora que julgar necessários.

Considerando que os riscos descritos nesta seção não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos, não descritos nesta seção ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer dessas hipóteses, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

5. CRONOGRAMA

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⁾
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	03/06/2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>).	03/06/2024
3.	Início do Período de Reserva.	11/06/2024
4.	Encerramento do Período de Reserva.	24/06/2024
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . Comunicado ao Mercado com o resultado do <i>Procedimento de Bookbuilding</i> .	25/06/2024
6.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM. Disponibilização do Anúncio de Início. Disponibilização deste Prospecto Definitivo.	26/06/2024
7.	Data de liquidação financeira dos CRI.	28/06/2024
8.	Data Máxima para Disponibilização do Anúncio de Encerramento.	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início.

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Securitizadora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção "6. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta", deste Prospecto.

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") poderá: (i) deferir o requerimento de modificação da Oferta, conforme aplicável; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, em especial a Resolução da CVM nº 161 de 13 de julho de 2022, conforme alterada; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora e os Coordenadores devem divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização), referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento revogação da Oferta, conforme o caso.

(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 foram subscritos e integralizados, em moeda corrente nacional, em cada Data de Integralização, de acordo com as normas aplicáveis à B3, pelo Preço de Integralização; podendo o Preço de Integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a ser definido em comum acordo pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva Série em uma mesma Data de Integralização.

Os CRI serão destinados, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item "b", aos Investidores, sendo que a revenda desses títulos somente pode ser direcionada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme dispõe o inciso III, do artigo 86, da Resolução CVM 160, e desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, em especial, o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, e artigo 4º do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos.

Os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI preencherão e enviarão seus Pedidos de Reserva (conforme abaixo definido) durante o Período de Reserva (conforme abaixo definido) às Instituições Participantes conforme aplicável.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, quando for Pessoa Vinculada (conforme definido no inciso XVI, do artigo 2, da Resolução CVM 160) no momento: **(i)** da assinatura dos Pedidos de Reserva, no caso dos Investidores Qualificados; e **(ii)** do envio das Ordens de Investimento, no caso dos Investidores Profissionais, indicaram a quantidade de CRI desejam subscrever.

Os Coordenadores recomendaram aos Investidores interessados na realização dos Pedidos de Reserva ou das Ordens de Investimento que (i) lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva e na Ordem de Investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto, especialmente no item 3, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; (ii) entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou a sua Ordem de Investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva ou, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva, e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido; e (iii) entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta de sua preferência, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pela Instituição Participante da Oferta.

Como a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Qualificados e das Ordens de Investimento realizadas por Investidores Profissionais foi superior à quantidade de CRI, houve rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores.

O resultado do rateio foi informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de Bookbuilding, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Os Investidores que manifestaram interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento do Pedido de Reserva ou da Ordem de Investimento, conforme aplicável, e que tiveram suas intenções alocadas, foram dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que o Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento, conforme aplicável, preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI pelos Investidores Qualificados ("Pedidos de Reserva"), foi considerado, como "Período de Reserva" o período estabelecido entre os dias 11 de junho de 2024 e 24 de junho de 2024.

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos do respectivo Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização.

A liquidação dos Pedidos de Reserva se dará na data de liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Reserva, sendo, portanto, dispensada a apresentação de boletim de subscrição.

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora, conforme indicada no Contrato de Distribuição.

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

A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** encerramento do prazo máximo de colocação; ou **(ii)** colocação da totalidade dos CRI emitidos, nos termos do art. 76 da Resolução CVM 160. Uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta.

A Oferta contou com regime de garantia firme de colocação pelos Coordenadores, de forma individual e não solidária, no âmbito do Contrato de Distribuição.

Têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação e deste Prospecto: **(i)** todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento; e **(ii)** os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão.

Ademais, nas ocorrências de eventual modificação da Oferta, conforme indicadas no item 7.3 deste Prospecto, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.



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);

Seção não aplicável tendo em vista que a Securitizadora não é registrada em categoria S2.

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.

Seção não aplicável tendo em vista que a Securitizadora não é registrada em categoria S2.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

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

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os CRI foram destinados, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item "b" da Resolução CVM 160, aos Investidores, sendo que a revenda desses títulos somente pode ser direcionada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme dispõe o inciso III, do artigo 86, da Resolução CVM 160, e desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, em especial, o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, e artigo 4º do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos.

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)** não se enquadrem nas definições de Investidor; **(ii)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; **(iii)** não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e/ou ao seu mercado de atuação; e/ou **(iv)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

A CVM poderá, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (ii) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (iii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro. A CVM poderá proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo referido prazo, sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM poderá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido. Ainda, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do referido registro.

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta ou, ainda, de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e as informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 5º do artigo 65 da Resolução CVM 160, referido Investidor poderá desistir de sua intenção de investimento no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da divulgação do anúncio de retificação ou da data de recebimento, pelo Investidor, da comunicação direta realizada pela Instituição Participante da Oferta acerca da suspensão ou modificação da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência à Instituição Participante da Oferta com quem realizou o Pedido de Reserva/ordem de investimento. Caso o Investidor não informe por escrito aos Coordenadores de sua desistência de sua decisão de investimento, será presumido que tal Investidor manteve sua decisão de investimento e, portanto, tal Investidor deverá obrigatoriamente efetuar o pagamento do preço de subscrição em conformidade com os termos e no prazo previstos nos documentos da Oferta.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora.

Em caso de revogação da Oferta os atos de aceitação anteriores ou posteriores tornar-se-ão sem efeito, sendo que os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos pela Emissora, sem juros ou correção monetária, e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da referida comunicação. A Emissora e/ou os Coordenadores podem requerer à CVM, mediante entendimento prévio com a Devedora, a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem e que resulte em aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e/ou os Coordenadores e inerentes à própria Oferta.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta deverá ser imediatamente divulgada por meio de comunicado ao mercado, que será divulgado nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta, conforme disposto do artigo 69 da Resolução CVM 160. Após a divulgação do comunicado ao mercado, os Coordenadores somente aceitarão ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Em qualquer hipótese, (i) a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição dos CRI, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160; e (ii) a revogação da Oferta e, conseqüentemente, eventual rescisão deste Contrato (caso já tenha sido assinado), dependem de prévia aprovação da SRE, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Sendo certo que, a rescisão deste Contrato pela suspensão ou cancelamento da Oferta ocorrerá sem qualquer ônus para as Partes, exceto com relação ao reembolso das despesas comprovadamente incorridas até o momento da rescisão.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (a) obtenção do registro da Oferta Pública na CVM; (b) divulgação do Anúncio de Início, realizada nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160; e (c) disponibilização do Prospecto Definitivo para os Investidores.

A integralização dos CRI está condicionada ao atendimento das Condições Precedentes, a serem verificadas anteriormente à obtenção de registro da Oferta pela CVM ou até a data de liquidação, conforme o caso.

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a eles vinculadas, nos termos do artigo 58, da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelos Coordenadores, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta.

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

Não foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada aos Investidores.

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

Aprovação Societária da Emissora: A Emissão, a Oferta e a celebração dos demais Documentos da Oferta foram devidamente autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a Aprovação Societária da Emissora.

Aprovação Societária da Devedora: A emissão da CCB pela Devedora e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte foram aprovadas com base nas deliberações da Aprovação Societária da Devedora, cuja ata foi registrada no registro civil de pessoas jurídicas competente.

8.4. Regime de distribuição

Observado o cumprimento cumulativo de todas as obrigações e Condições Precedentes, a distribuição pública da Oferta ocorreu em regime de garantia firme de colocação, prestada na razão de 50% (cinquenta por cento) para cada Coordenador, de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, para o Valor Total da Emissão, qual seja R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("**Garantia Firme**").

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

Os Coordenadores realizaram esforços de venda dos CRI, por meio da divulgação dos documentos publicitários da Oferta e apresentações para potenciais investidores, conforme determinado em comum acordo com a Emissora. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado só pode ser realizada a partir da divulgação do "Aviso ao Mercado da da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A. lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês" ("**Aviso ao Mercado**") e do Prospecto Preliminar na página da rede mundial de computadores: **(a)** da Emissora; **(b)** dos Coordenadores; **(c)** da B3; e **(d)** da CVM, ou em quaisquer outros meios que os Coordenadores entenderem necessário para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução 160 ("**Meios de Divulgação**").

A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizaram o Procedimento de *Bookbuilding*, definindo taxa da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, dos Juros da CCB.

A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* foi comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta. Puderam participar do Procedimento de *Bookbuilding* para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI exclusivamente os investidores considerados Investidores Profissionais e Investidores Qualificados. Neste sentido, os investidores da Oferta que não se enquadrarem em tais requisitos não puderam participar do Procedimento de *Bookbuilding*.

Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, foi 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 no item 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, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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.

8.6. Formador de Mercado

Os Coordenadores recomendaram à Emissora a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Devedora, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Emissora e da Devedora, e tem por finalidade fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário. No âmbito da Oferta, não foi contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não haverá fundo de liquidez e estabilização.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não há requisitos ou exigências mínimas de investimento além das disposições deste Prospecto.

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

Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às Despesas com Aluguéis objeto dos Contratos de Locação Elegíveis: (i) conforme disposto acima, os termos dos referidos Contratos de Locação Elegíveis estão especificados no Anexo IV ao Termo de Securitização, assim como constarão da CCB, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos imóveis vinculados a cada Contrato de Locação Elegível (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação Elegíveis e os respectivos imóveis), e a equiparação entre despesa e lastro; (ii) a CCB representa Créditos Imobiliários devidos pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação Elegíveis em vigor, não constando deles, 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. Adicionalmente, em caso de inserção de novos contratos de locação, desde que convocada Assembleia Especial de Investidores, deverão observar a limitação do valor e a duração de tais contratos, não constando deles, 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 Elegíveis serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas a cada semestre social; e (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, conforme aplicável. O disposto acima se aplica aos potenciais novos contratos de locação.

Caso a Devedora deseje apresentar outros contratos de locação de imóveis que não estejam indicados no Anexo IV ao Termo de Securitização, para compor os Contratos de Locação Elegíveis, esta deverá solicitar a Emissora uma notificação solicitando a convocação de Assembleia Especial de Investidores, observado, ainda, o disposto no Termo de Securitização, para deliberar sobre a inclusão de novos contratos de locação de imóveis no Anexo IV ao Termo de Securitização, com o objetivo de serem considerados Contratos de Locação Elegíveis, observado que, caso não haja objeção por orientação dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em circulação, seja em primeira ou em segunda convocação, ou 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 Elegíveis à Destinação Futura será considerada aprovada. Caso seja aprovada, ou não haja instalação ou deliberação por falta de quórum, em Assembleia Especial de Investidores a inclusão de novos contratos de locação, deverá ser celebrado aditamento ao Termo de Securitização e a CCB, para formalizar a inclusão do(s) novo(s) Contrato(s) de Locação Elegíveis e alteração da proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Contrato de Locação Elegível.

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

Não foram 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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são oriundos da CCB, cuja titularidade foi adquirida pela Emissora mediante o endosso da CCB.

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

Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização).



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios

A CCB emitida pela Devedora em favor do Credor e endossada à Emissora constitui um crédito performado e possui as seguintes características relevantes:

Valor do principal

R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("**Valor do Principal**").

Atualização Monetária

O Valor do Principal ou saldo do Valor do Principal, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA/IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Data de Desembolso até a integral liquidação da CCB, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor do Principal ou saldo do Valor do Principal, conforme o caso ("**Valor do Principal Atualizado**").

Taxas de juros ou retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos

Taxa de Juros: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,6075% (seis inteiros seis mil e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou a data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("**Juros**").

Prazo e data de vencimento dos créditos

Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB, a Data de Vencimento da CCB é 13 de junho de 2034 ("**Data de Vencimento**").

Períodos de amortização

Observado o disposto na CCB e o Valor do Principal Atualizado será amortizado semestralmente, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão da CCB (inclusive), pela Devedora conforme datas e os percentuais previstos no Cronograma de Pagamento constante do Anexo III da CCB, sendo a primeira parcela devida em 11 de junho de 2027 e a última na Data de Vencimento ("**Datas de Amortização**").

Finalidade dos créditos

Os recursos líquidos decorrentes da emissão da CCB serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, (i) em despesas imobiliárias futuras decorrentes da reforma e construção dos empreendimentos imobiliários listados no Anexo IV ao Termo de Securitização ("**Empreendimentos Imobiliários**" e "**Imóveis**", e "**Despesas Imobiliárias**", respectivamente); e (ii) para pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários ainda não incorridos pela Devedora, conforme parcelas predeterminadas dos contratos de locação de imóveis vigentes, todos descritos no Anexo I ("**Contratos de Locação Elegíveis**" e "**Despesas com Aluguéis**", respectivamente, sendo as Despesas com Aluguéis em conjunto com as Despesas Imobiliárias, "**Destinação dos Recursos**"), observada a forma de utilização e a proporção indicativa dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Imobiliários, conforme previsto no Anexo IV da CCB, não sendo utilizados para reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à reforma, construção e ao pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários realizados antes da Data de Desembolso.

Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

A CCB não conta com garantias de qualquer espécie.

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

Mediante o endosso da CCB e a cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários dela decorrentes, todos os direitos e prerrogativas do Credor previstas na CCB passarão à Emissora, para todos os fins e efeitos e, conseqüentemente, todos os direitos e obrigações do Credor no âmbito da CCB serão automaticamente transferidos para a Emissão, incluindo, sem limitação, a administração e a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários e a excussão da CCB.

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

Não há o que indicar sobre os níveis de concentração dos direitos creditórios, uma vez que temos apenas um Devedor do valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

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

A totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes da CCB servirá de lastro para operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na Emissão, conforme descrito neste Prospecto. Dessa forma, a Devedora autorizou o Credor a realizar o endosso translativo em preto da CCB, bem como cessão em caráter definitivo, sem coobrigação, dos direitos dela decorrentes, inclusive por meio da instituição de regime fiduciário sobre a CCB, ou dos direitos dela decorrentes, como lastro de emissão dos CRI.

10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento

Da Promessa de Pagamento: A Devedora pagará na Praça de Pagamento (conforme definido na CCB) pela CCB, emitida nos termos da legislação vigente, em favor do Credor, ou à sua ordem, nas datas, termos e condições previstos na CCB, ("**Datas de Pagamento dos Juros**" e "**Datas de Pagamento de Amortização**", conforme o caso e, em conjunto "**Datas de Pagamento**"), a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, correspondente ao Valor do Principal Atualizado da CCB e/ou aos Juros e dos demais encargos estabelecidos na CCB ("**Dívida**"), conforme tabela abaixo:

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

Nº de Ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorpora juros	Taxa de Amortização ("Tai")
19	13/01/26	Não	Não	Não	0,0000%
20	12/02/26	Não	Não	Não	0,0000%
21	12/03/26	Não	Não	Não	0,0000%
22	13/04/26	Não	Não	Não	0,0000%
23	13/05/26	Não	Não	Não	0,0000%
24	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/07/26	Não	Não	Não	0,0000%
26	13/08/26	Não	Não	Não	0,0000%
27	11/09/26	Não	Não	Não	0,0000%
28	13/10/26	Não	Não	Não	0,0000%
29	12/11/26	Não	Não	Não	0,0000%
30	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%
31	13/01/27	Não	Não	Não	0,0000%
32	11/02/27	Não	Não	Não	0,0000%
33	11/03/27	Não	Não	Não	0,0000%
34	13/04/27	Não	Não	Não	0,0000%
35	13/05/27	Não	Não	Não	0,0000%
36	11/06/27	Sim	Sim	Não	6,6666%
37	13/07/27	Não	Não	Não	0,0000%
38	12/08/27	Não	Não	Não	0,0000%
39	13/09/27	Não	Não	Não	0,0000%
40	13/10/27	Não	Não	Não	0,0000%
41	11/11/27	Não	Não	Não	0,0000%
42	13/12/27	Sim	Sim	Não	7,1428%
43	13/01/28	Não	Não	Não	0,0000%
44	11/02/28	Não	Não	Não	0,0000%
45	13/03/28	Não	Não	Não	0,0000%
46	12/04/28	Não	Não	Não	0,0000%
47	11/05/28	Não	Não	Não	0,0000%
48	13/06/28	Sim	Sim	Não	7,6923%
49	13/07/28	Não	Não	Não	0,0000%
50	11/08/28	Não	Não	Não	0,0000%
51	13/09/28	Não	Não	Não	0,0000%
52	11/10/28	Não	Não	Não	0,0000%
53	13/11/28	Não	Não	Não	0,0000%
54	13/12/28	Sim	Sim	Não	8,3333%
55	11/01/29	Não	Não	Não	0,0000%
56	09/02/29	Não	Não	Não	0,0000%
57	13/03/29	Não	Não	Não	0,0000%
58	12/04/29	Não	Não	Não	0,0000%
59	11/05/29	Não	Não	Não	0,0000%
60	13/06/29	Sim	Sim	Não	9,0909%
61	12/07/29	Não	Não	Não	0,0000%
62	13/08/29	Não	Não	Não	0,0000%
63	13/09/29	Não	Não	Não	0,0000%
64	10/10/29	Não	Não	Não	0,0000%
65	13/11/29	Não	Não	Não	0,0000%
66	13/12/29	Sim	Sim	Não	10,0000%
67	11/01/30	Não	Não	Não	0,0000%
68	13/02/30	Não	Não	Não	0,0000%
69	13/03/30	Não	Não	Não	0,0000%
70	11/04/30	Não	Não	Não	0,0000%
71	13/05/30	Não	Não	Não	0,0000%
72	13/06/30	Sim	Sim	Não	11,1111%
73	11/07/30	Não	Não	Não	0,0000%
74	13/08/30	Não	Não	Não	0,0000%
75	12/09/30	Não	Não	Não	0,0000%
76	11/10/30	Não	Não	Não	0,0000%
77	13/11/30	Não	Não	Não	0,0000%
78	12/12/30	Sim	Sim	Não	12,5000%
79	13/01/31	Não	Não	Não	0,0000%
80	13/02/31	Não	Não	Não	0,0000%
81	13/03/31	Não	Não	Não	0,0000%
82	10/04/31	Não	Não	Não	0,0000%
83	13/05/31	Não	Não	Não	0,0000%
84	11/06/31	Sim	Sim	Não	14,2857%
85	11/07/31	Não	Não	Não	0,0000%
86	13/08/31	Não	Não	Não	0,0000%
87	11/09/31	Não	Não	Não	0,0000%

Nº de Ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorpora juros	Taxa de Amortização ("Tai")
88	13/10/31	Não	Não	Não	0,0000%
89	13/11/31	Não	Não	Não	0,0000%
90	11/12/31	Sim	Sim	Não	16,6666%
91	13/01/32	Não	Não	Não	0,0000%
92	12/02/32	Não	Não	Não	0,0000%
93	11/03/32	Não	Não	Não	0,0000%
94	13/04/32	Não	Não	Não	0,0000%
95	13/05/32	Não	Não	Não	0,0000%
96	11/06/32	Sim	Sim	Não	20,0000%
97	13/07/32	Não	Não	Não	0,0000%
98	12/08/32	Não	Não	Não	0,0000%
99	13/09/32	Não	Não	Não	0,0000%
100	13/10/32	Não	Não	Não	0,0000%
101	11/11/32	Não	Não	Não	0,0000%
102	13/12/32	Sim	Sim	Não	25,0000%
103	13/01/33	Não	Não	Não	0,0000%
104	11/02/33	Não	Não	Não	0,0000%
105	11/03/33	Não	Não	Não	0,0000%
106	13/04/33	Não	Não	Não	0,0000%
107	12/05/33	Não	Não	Não	0,0000%
108	13/06/33	Sim	Sim	Não	33,3333%
109	13/07/33	Não	Não	Não	0,0000%
110	11/08/33	Não	Não	Não	0,0000%
111	13/09/33	Não	Não	Não	0,0000%
112	13/10/33	Não	Não	Não	0,0000%
113	11/11/33	Não	Não	Não	0,0000%
114	13/12/33	Sim	Sim	Não	49,9999%
115	12/01/34	Não	Não	Não	0,0000%
116	13/02/34	Não	Não	Não	0,0000%
117	13/03/34	Não	Não	Não	0,0000%
118	13/04/34	Não	Não	Não	0,0000%
119	11/05/34	Não	Não	Não	0,0000%
120	13/06/34	Sim	Sim	Não	100,0000%

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Os Direitos Creditórios Imobiliários são oriundos da CCB e representados pela CCI e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu a CCB em favor do Credor, a qual, mediante endosso da CCB, transferiu a titularidade sobre os Direitos Creditórios Imobiliários à Emissora, especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data deste Prospecto Definitivo, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las.

Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto Definitivo.

Na ocorrência de verificação de um ou mais eventos de Vencimento Antecipado, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na CCB e no Termo de Securitização, tal situação acarretará redução do horizonte original de investimento esperado pelos Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI ("**Titulares de CRI**").

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que nenhum dos CRI de sua emissão com lastro em cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida de emissão de outras empresas (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 dos coordenadores 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 os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais

Contudo, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 60, não terem conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de direitos creditórios imobiliários da mesma natureza aos direitos creditórios imobiliários decorrentes da CCB, cedidos para a Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

10.8. Pré-pagamento dos direitos creditórios e indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Não haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI.

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

10.9.1. Oferta de Pagamento Antecipado

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta de pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor da CCB, desde que condicionada à aceitação por parte dos titulares de CRI, que será endereçada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("**Oferta de Pagamento Antecipado**").

- (i) a Devedora realizará a Oferta de Pagamento Antecipado por meio de comunicação ao Credor, com cópia para o Agente Fiduciário e à Securitizadora ("**Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado**"), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Pagamento Antecipado, incluindo (a) o percentual do prêmio de pagamento antecipado a ser oferecido que, caso existente, não poderá ser negativo; (b) a forma e o prazo de manifestação à Devedora pelos titulares dos CRI, sobre a aceitação quanto à Oferta de Pagamento Antecipado, prazo esse que não poderá ser superior a 25 (vinte e cinco) dias contados da data da Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado; (c) a data efetiva para o pagamento antecipado do saldo devedor da CCB, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data da Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado; e (d) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos titulares dos CRI e para a operacionalização do pagamento antecipado do saldo devedor da CCB no âmbito da Oferta de Pagamento Antecipado;

- (ii) caso haja a aceitação da Oferta de Pagamento Antecipado por parte ou pela totalidade dos titulares de CRI, a Devedora deverá, dentro de até 5 (cinco) dias após o término do prazo de adesão à Oferta de Pagamento Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário, à Securitizadora e ao Credor a realização do pagamento antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado;
- (iii) o valor a ser pago ao Credor será equivalente ao Valor do Principal Atualizado acrescido (a) dos Juros aplicáveis, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Desembolso da CCB ou a Data de Pagamento de Juros imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, de prêmio de pagamento antecipado a ser oferecido ao Credor, a exclusivo critério da Devedora, que não poderá ser negativo; e
- (iv) o pagamento antecipado e o correspondente pagamento serão realizados em conformidade com os procedimentos operacionais da B3 (Segmento B3 UTM) caso a CCB esteja registrada na B3.

O Credor indicará o valor do saldo devedor de principal da CCB correspondente à soma do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI que tiverem aceitado a Oferta de Pagamento Antecipado, a qual corresponderá à quantidade de CRI que tiverem sido indicados por seus respectivos titulares em aceitação à Oferta de Pagamento Antecipado, no âmbito da Oferta de Pagamento Antecipado dos CRI que for realizada pela Securitizadora como consequência da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, nos termos previstos no Termo de Securitização. A Oferta de Pagamento Antecipado será sempre relativa à totalidade da CCB, observada a possibilidade de liquidação parcial, na hipótese de apenas uma parcela dos titulares de CRI aderirem à referida Oferta de Pagamento Antecipado.

As despesas relacionadas à Oferta de Pagamento Antecipado da CCB serão arcadas exclusivamente pela Devedora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.

Exceto na hipótese da Oferta de Pagamento Antecipado acima, a Devedora não poderá realizar a liquidação antecipada da CCB de forma facultativa.

10.9.2. Eventos de Vencimento Antecipado Automático da CCB

10.9.3. A Dívida decorrente da CCB será considerada antecipadamente vencida e desde logo exigível, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial, de forma automática, desde que observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, na ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas abaixo ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na CCB e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que tal inadimplemento não seja sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil a contar da data em que o mesmo era devido;
- (ii) dar destinação diversa aos recursos captados por meio da CCB daquela especificada no Quadro V do Preâmbulo da CCB; ou provar-se a descaracterização de finalidade da CCB;
- (iii) inadimplemento ou vencimento antecipado, de qualquer obrigação pecuniária firmada pela Devedora com instituições financeiras ou operações no âmbito do mercado de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato;

- 
- (iv) ocorrência de (i) insolvência civil da Devedora ou qualquer evento análogo, inclusive em decorrência de procedimentos previstos na Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei 11.101/05"); (ii) pedido de declaração de insolvência civil da Devedora ou qualquer evento análogo formulado por terceiros e não elidido no prazo legal, inclusive em decorrência de procedimentos ou da aplicação de institutos previstos na Lei 11.101/05; ou (iii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;
 - (v) alteração das atividades indicadas nos atos constitutivos da Devedora que impliquem em impossibilidade de continuidade do seu objeto social e de sua natureza inicialmente disposta nos documentos constitutivos da Devedora, sem a anuência prévia do Credor;
 - (vi) transferência de titularidade de ativos da Devedora de valor individual ou agregado superior ou equivalente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira anual divulgada;
 - (vii) não cumprimento, pela Devedora, de qualquer sentença arbitral ou decisão judicial imediatamente exigível contra a Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas;
 - (viii) se a Devedora ceder ou transferir quaisquer de suas obrigações decorrentes da CCB e/ou dos demais Documentos da Operação, sem autorização do Credor;
 - (ix) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela Devedora e/ou quaisquer associados, que façam parte da diretoria e/ou conselho de administração da Devedora, nos termos do seu Estatuto Social, diretores, executivos, representantes, nos termos do seu Estatuto Social, e mandatários da Devedora;
 - (x) em caso de decisão judicial declarando ilegítimo, inexistente, inválido, ineficaz ou inexigível o Crédito Imobiliário e/ou quaisquer dos demais Documentos da Operação, desde que tal decisão não seja revertida ou tenha seus efeitos suspensos integralmente em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido proferida;
 - (xi) reorganização envolvendo a Devedora que (i) exclua ou altere as categorias de associados denominados "Fundadores", "Efetivos" ou "Contribuintes", bem como as características das categorias de associados descritas atualmente no Estatuto Social da Devedora, e (ii) altere a sua natureza de associação, sem prévia autorização do Credor;
 - (xii) a inobservância da Legislação Socioambiental, conforme previsto na CCB, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente conforme reconhecido em decisão administrativa ou judicial, bem como, se a Devedora incentivar, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo; e
 - (xiii) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou qualquer forma de reorganização envolvendo a Devedora, nos termos do Estatuto Social da Devedora;
 - (xiv) não cumprimento das Leis Anticorrupção por parte da Devedora, pela prática de ato ilícito.

10.9.4. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB

10.9.5. Constituem eventos que podem acarretar o vencimento antecipado da CCB, desde que não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, observado o disposto nos parágrafos desta Cláusula ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e quando referidos em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os "Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i) se quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito da CCB e/ou dos demais Documentos da Operação forem inadimplidas, desde que tal inadimplemento não seja sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do referido descumprimento, sendo que o prazo de cura previsto neste item não se aplica a obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico na CCB e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (ii) protesto de títulos por cujo pagamento a Devedora seja responsável, ainda que na condição de garantidora, em valor individual ou agregado superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, salvo se: (a) o(s) protesto(s) tiver(em) sido cancelado(s) ou sustado(s); ou (b) forem prestadas garantias suficientes em juízo juntamente com medidas de sustação, em qualquer dos casos no prazo legal;
- (iii) se houver qualquer decisão judicial ou administrativa imediatamente exigível de cobrança e/ou execução contra a Devedora (exceto decisões administrativas emitidas no âmbito tributário, de forma que, para questões tributárias, este Evento de Vencimento Antecipado Não Automático somente será aplicável se houver decisões judiciais imediatamente exigíveis), por dívida líquida e certa, em valor individual ou agregado superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;
- (iv) não renovação, cancelamento, perda, cassação, extinção, revogação ou suspensão das autorizações, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades da Devedora, exceto (a) por aquelas autorizações, alvarás ou licenças que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; (b) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé pela Devedora, nas esferas judiciais ou administrativas e cuja aplicabilidade ou exequibilidade esteja suspensa; ou (c) por aquelas que não possam causar um Efeito Adverso Relevante;
- (v) revelarem-se incorretas, insuficientes, inconsistentes ou enganosas, em qualquer aspecto materialmente relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora no âmbito da CCB ou em qualquer um dos Documentos da Operação na data em que foram prestadas;
- (vi) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora no âmbito da CCB ou em qualquer um dos Documentos da Operação na data em que foram prestadas;
- (vii) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Documentos da Operação seja questionada judicialmente por quaisquer associados da Devedora, atuando no exercício de suas funções;
- (viii) não observância, pela Devedora, anualmente, de qualquer dos índices financeiros abaixo (em conjunto, "Índices Financeiros"), a serem acompanhados pela Emissora com base nas demonstrações financeiras anuais da Devedora, devidamente auditadas, a partir, inclusive, das demonstrações financeiras da Devedora relativas ao exercício fiscal de 31 de dezembro de 2024:
 - (a) Dívida Líquida / EBITDA igual ou inferior a 3,5x.

Para fins da presente CCB, considera-se:

“**Dívida Líquida**” significa, com base nas demonstrações financeiras anuais da Devedora, o valor correspondente a soma de “Empréstimo/Financiamento Bancário”, “Debêntures”, “Mútuos a Pagar” e “Dívida Fiscal e Previdenciária”, conforme aplicável, descontado o valor correspondente as “Disponibilidades”; e

“**EBITDA**” significa superávit (ou déficit); somado ao imposto de renda e contribuição social corrente e imposto de renda e contribuição social diferido, líquido, conforme aplicável; somado ao resultado financeiro líquido; somado à depreciação e amortização.

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas na CCB. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, e conforme deliberação dos Titulares de CRI em assembleia.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29 da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos 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, bem como realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, caso a Emissora não o faça, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI aos Titulares de CRI e de eventuais encargos devidos.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.

(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 da Devedora, 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 Titulares de CRI, vencidas as obrigações decorrentes da CCB. Em caso de vencimento antecipado, o pagamento de eventuais valores devidos pela Devedora será realizado em até 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora.

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

A Devedora deverá entregar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica (formato pdf.), da ata da deliberação societária da Devedora que aprovou a emissão da CCB e de eventuais atos societários subsequentes arquivados no registro civil de pessoas jurídicas competente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento.

Para mais informações sobre procedimentos do agente fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos lastro dos direitos creditórios, veja o item 3.2 (b) da Seção 2 “**Destinação de Recursos**”, deste Prospecto Definitivo.

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

A Instituição Custodiante foi contratada pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para realização da custódia: **(i)** da CCB; **(ii)** da Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** do Termo de Securitização. Sendo assim, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica de cada um dos documentos mencionados acima.

A Instituição Custodiante contratada no âmbito da Emissão deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.

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

A Emissora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.



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.

O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 ("**Itaú Unibanco**"), realizou o endosso da CCB, por meio do qual a titularidade da CCB foi transferida à Emissora, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários.

As entidades do grupo econômico do Itaú Unibanco participam ativamente de operações de securitização, por meio da estruturação e distribuição destas operações.

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 de 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.

Seção não aplicável, tendo em vista que os direitos creditórios não são 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.



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 na Devedora.

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

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado na Devedora.

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 da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, encontram-se anexas ao presente Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo" deste Prospecto, na página 108 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 foi emitida para lastrear o certificado

Capitalização da Devedora, Índices Financeiros e Impactos da Captação de Recursos

Este tópico contém informações da Devedora com base nas demonstrações financeiras da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos do circulante e não circulante e patrimônio líquido e indicam (i) na coluna "Saldo Histórico", a posição em 31 de dezembro de 2023; (ii) na coluna "Saldo Ajustado por Eventos Subsequentes" a posição ajustada para refletir, os recursos brutos que a Devedora recebeu em abril de 2024, no montante bruto de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais); e (iii) na coluna "Saldo Ajustado por Eventos Subsequentes e pela Oferta" a posição ajustada para refletir os recursos brutos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante bruto de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) em razão da CCB emitida no âmbito da Oferta para lastrear os CRI.

	Saldo Histórico	Saldo Ajustado por Eventos Subsequentes ⁽¹⁾	Saldo Ajustado por Eventos Subsequentes e pela Oferta ⁽²⁾
Em R\$ milhares	Em 31 de dezembro de 2023		
Empréstimos – Circulante	167.035	267.035	267.035
Empréstimos – Não Circulante	651.152	651.152	1.151.152
Patrimônio líquido	1.609.033	1.609.033	1.609.033
Capitalização Total⁽³⁾	2.427.220	2.527.220	3.027.220

(1) O "Saldo Ajustado por Eventos Subsequentes" considera os recursos brutos que a Devedora recebeu em abril de 2024, no montante bruto de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), evento subsequente a 31 de dezembro de 2023.

(2) O "Saldo Ajustado por Eventos Subsequentes e pela Oferta" considera os recursos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante bruto de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) em razão da CCB emitida no âmbito da Oferta para lastrear os CRI.

(3) Capitalização Total é a soma dos empréstimos e financiamentos, circulante e não circulante, e o patrimônio líquido da Devedora.

Índices Financeiros da Devedora

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna “Índices Efetivos”, os índices calculados com base nas demonstrações financeiras da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, anexas a este Prospecto; e (ii) na coluna “Índices Ajustados por Eventos Subsequentes” os índices para refletir eventos subsequentes ao período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2023; e (iii) na coluna “Índices Ajustados por Eventos Subsequentes e pela Oferta”, a posição é ajustada para refletir os recursos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante bruto de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) em razão da CCB emitida no âmbito da Oferta para lastrear os CRI.

Índices Financeiros Em R\$ milhares	Índices Efetivos	Índices Ajustados por Eventos Subsequentes ⁽³⁾	Índices Ajustados por Eventos Subsequentes e pela Oferta ⁽⁴⁾
	Em 31 de dezembro de 2023		
Índices de Liquidez			
Total ativo circulante	1.378.511	1.478.511	1.978.511
Total passivo circulante	903.719	1.003.719	1.003.719
Índice de liquidez corrente ⁽¹⁾	1,53	1,47	1,97
Total ativo circulante	1.378.511	1.478.511	1.978.511
Total ativo não circulante	2.108.967	2.108.967	2.108.967
Total passivo circulante	903.719	1.003.719	1.003.719
Total passivo não circulante	974.726	974.726	1.474.726
Índice de liquidez geral ⁽²⁾	1,86	1,81	1,65

⁽¹⁾ O índice de liquidez corrente é calculado pelo (i) total ativo circulante dividido pelo (ii) total passivo circulante.

⁽²⁾ O índice de liquidez geral é calculado pela soma de (i) total ativo circulante, (ii) total prazo *dividido* pela soma do (iii) total passivo circulante e (iv) total passivo não circulante.

⁽³⁾ Os “Índices Ajustado por Eventos Subsequentes” considera os recursos brutos que a Devedora recebeu em abril de 2024, no montante bruto de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), evento subsequente a 31 de dezembro de 2023.

⁽⁴⁾ Os “Índices Ajustados por Eventos Subsequentes e pela Oferta” consideram os recursos brutos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante bruto de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) em razão da CCB emitida no âmbito da Oferta para lastrear os CRI.

Índices Financeiros Em R\$ milhares	Índices Efetivos	Índices Ajustados por Eventos Subsequentes ⁽³⁾	Índices Ajustados por Eventos Subsequentes e pela Oferta ⁽⁴⁾
	Em 31 de dezembro de 2023		
Índices de Endividamento			
Empréstimos do passivo circulante	167.035	267.035	267.035
Empréstimos do passivo não circulante	651.152	651.152	1.151.152
Total do ativo	3.487.478	3.587.478	4.087.478
Índice de endividamento geral ⁽¹⁾	0,23	0,26	0,35
Superávit operacional antes do resultado financeiro	72.111	72.111	72.111
Despesa Financeira com juros passivos sobre empréstimos com terceiros	(90.330)	(90.330)	(90.330)
Receita de aplicações financeiras Rendimento sobre aplicação financeira	30.942	30.942	30.942
Índice de cobertura de juros ⁽²⁾	1,21	1,21	1,21
<p>(1) O índice de endividamento geral é calculado pela soma de (i) empréstimos do passivo circulante e (ii) empréstimos do passivo não circulante dividido pelo (iii) total do ativo.</p> <p>(2) O índice de cobertura de juros é calculado pela divisão entre o (i) superávit operacional antes do resultado financeiro e a soma da (ii) despesa financeira com juros passivos sobre empréstimos com terceiros e (iii) receita de aplicações financeiras.</p> <p>(3) Os "Índices Ajustados por Eventos Subsequentes" considera os recursos brutos que a Devedora recebeu em abril de 2024, no montante bruto de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), evento subsequente a 31 de dezembro de 2023.</p> <p>(4) Os "Índices Ajustados por Eventos Subsequentes e pela Oferta" consideram os recursos brutos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante bruto de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) em razão da CCB emitida no âmbito da Oferta para lastrear os CRI.</p>			

Índices Financeiros Em R\$ milhares	Índices Efetivos	Índices Ajustados por Eventos Subsequentes ⁽⁶⁾	Índices Ajustados por Eventos Subsequentes e pela Oferta ⁽⁷⁾
	Em 31 de dezembro de 2023		
Índices de lucratividade			
Receitas operacionais	3.251.153	3.251.153	3.251.153
Déficit do exercício	(22.988)	(22.988)	(22.988)
Margem Líquida ⁽¹⁾	-0,01	-0,01	-0,01
Total do ativo	3.487.478	3.587.478	4.087.478
Patrimônio líquido	1.609.033	1.609.033	1.609.033
Retorno sobre ativo total ⁽²⁾	-0,01	-0,01	-0,01
Retorno sobre o PL ⁽³⁾	-0,01	-0,01	-0,01
EBITDA ⁽⁴⁾	248.367	248.367	248.367
Margem EBITDA ⁽⁵⁾	7,6%	7,6%	7,6%

(1) Margem líquida, é calculada pelo (i) déficit do exercício dividido pela (ii) receita operacional líquida.

(2) O índice de retorno sobre ativo total, é calculado pelo (i) déficit do exercício dividido pelo (ii) total do ativo.

(3) O índice de retorno sobre o PL, é calculado pelo (i) déficit do exercício dividido pelo (ii) total do patrimônio líquido.

(4) EBITDA, é calculado pelo (i) déficit do exercício somado ao (ii) resultado financeiro líquido, somado à (iii) depreciação e amortização.

(5) Margem EBITDA, é calculado pelo (i) déficit do exercício dividido pelo (ii) EBITDA.

Reconciliação do contábil sobre o EBITDA:

EBITDA	Índices Efetivos	Índices Ajustados por Eventos Subsequentes ⁽⁶⁾	Índices Ajustados por Eventos Subsequentes e pela Oferta ⁽⁷⁾
Déficit do exercício	(22.988)	(22.988)	(22.988)
(+) Depreciações e amortizações	176.256	176.256	176.256
(+) Despesas financeiras	137.362	137.362	137.362
(-) Receitas financeiras	(42.263)	(42.263)	(42.263)
(=) EBITDA	248.367	248.367	248.367
Receitas operacionais	3.251.153	3.251.153	3.251.153
Margem EBITDA	7,6%	7,6%	7,6%

(6) Os "Índices Ajustado por Eventos Subsequentes" considera os recursos brutos que a Devedora recebeu em abril de 2024, no montante bruto de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), evento subsequente a 31 de dezembro de 2023.

(7) Os "Índices Ajustados por Eventos Subsequentes e pela Oferta" consideram os recursos brutos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante bruto de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) em razão da CCB emitida no âmbito da Oferta para lastrear os CRI.

Índices Financeiros Em R\$ milhares	Índices Efetivos	Índices Ajustados por Eventos Subsequentes ⁽⁴⁾	Índices Ajustados por Eventos Subsequentes e pela Oferta ⁽⁵⁾
	Em 31 de dezembro de 2023		
Índices de atividade			
Receitas operacionais	3.251.153	3.251.153	3.251.153
Estoques médio	102.387	102.387	102.387
Giro dos estoques ⁽¹⁾	31,75	31,75	31,75
Clientes e outros recebíveis médio	869.940	869.940	869.940
Giro dos clientes ⁽²⁾	3,74	3,74	3,74
Total do ativo médio	3.317.340	3.317.340	3.317.340
Giro do ativo total ⁽³⁾	0,98	0,98	0,98

(1) O índice giro dos estoques, é calculado pela (i) receitas operacionais dividido pelo (ii) estoque médio, calculado a partir da média simples do valor de "Estoques", obtido no ativo circulante do balanço patrimonial das demonstrações financeiras dos dois últimos períodos divulgados.

(2) O índice giro dos clientes, é calculado pela (i) receitas operacionais dividido pelos (ii) clientes e outros recebíveis médio, calculado a partir da média simples do valor de "Clientes e outros Recebíveis", obtido no ativo circulante do balanço patrimonial das demonstrações financeiras dos dois últimos períodos divulgados.

(3) O índice giro do ativo total, é calculado pela (i) receitas operacionais dividido pelo (ii) total do ativo médio, calculado a partir da média simples do valor de "Total de ativo", obtido no balanço patrimonial das demonstrações financeiras dos dois últimos períodos divulgados.

(4) Os "Índices Ajustado por Eventos Subsequentes" considera os recursos brutos que a Devedora recebeu em abril de 2024, no montante bruto de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), evento subsequente a 31 de dezembro de 2023.

(5) Os "Índices Ajustados por Eventos Subsequentes e pela Oferta" consideram os recursos brutos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante bruto de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) em razão da CCB emitida no âmbito da Oferta para lastrear os CRI.

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

Item 1.1.- Descrever sumariamente o histórico do emissor

A Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês é uma instituição filantrópica, sem fins lucrativos, que gera investimento contínuo em ensino e pesquisa, tecnologia e inovação, filantropia e impacto social.

Sua fundação ocorre em 28 de novembro de 1921, quando Dona Adma Jafet recebeu um grupo de amigas em sua casa. Aquele encontro, contudo, era mais que uma visita de cortesia, e a anfitriã logo se pôs a expor uma ideia: mobilizar a colônia sírio-libanesa na construção de um hospital.

Três dias depois, em 1º de dezembro de 1921, o grupo de 27 mulheres da colônia sírio-libanesa fundava a Sociedade Beneficente de Senhoras, entidade jurídica responsável por gerir as doações para a construção do hospital. Há mais de 100 anos nascia a Instituição filantrópica que deu origem ao Hospital Sírio-Libanês, complexo hospitalar referência internacional em saúde que, para cuidar de milhares de brasileiros, nunca parou de crescer e evoluir.

Em 1937, os primeiros equipamentos começaram a chegar e, no ano seguinte, as senhoras puderam realizar sua primeira reunião nas dependências do prédio. Em 1941, lavanderia e aparelhos de esterilização foram instalados e a data da inauguração estava na iminência de ser marcada. Porém, não seria naquele ano que a instituição abriria as portas.

A Segunda Guerra Mundial havia eclodido do outro lado do Atlântico, e o governo do Estado, por meio de decreto do interventor federal Ademar de Barros, requisitava o edifício do hospital para a instalação de uma Escola Preparatória de Cadetes. A desapropriação significava o adiamento do projeto – e quase duas décadas se passariam até que o prédio voltasse às mãos da Sociedade Beneficente de Senhoras.

Dona Adma Jafet liderou várias tentativas, mantendo contatos com diversas autoridades. Depois de uma série de entendimentos, o governo se comprometeu a construir uma nova escola de cadetes em Campinas (SP) e devolveu o espaço à Emissora, em 1959.

No entanto, a adaptação das instalações para uma escola militar desvirtuou completamente o projeto original. Era preciso começar de novo, reconstruir o que havia sido alterado, comprar novos equipamentos e contratar pessoas.

Dona Adma, infelizmente, não pôde ver a vitória final do seu sonho de vida. Ela morreu em 1956, mas passou para sua filha, Violeta Basílio Jafet, a perseverança com o projeto.

Em março de 1960, dona Violeta assumiu a presidência da Sociedade. Ela chamou as contemporâneas de sua mãe, congregou novas aliadas e convocou empresários e médicos para aconselhá-las, entre eles Dr. Daher Elias Cutait, que se tornaria diretor clínico do Sírio-Libanês.

O Sírio-Libanês inicia oficialmente suas atividades hospitalares em 15 de agosto de 1965. O Dr. Daher se empenhava em dar uma estrutura médica de excelência à instituição. Convidou colegas do Hospital das Clínicas, muitos, como ele, respeitados professores da Faculdade de Medicina da Universidade de São Paulo (USP), para fazer parte do corpo clínico.

Desde então, o trabalho da Sociedade Beneficente de Senhoras foi pautado pelos ideais de humanismo, pioneirismo e excelência.

Em 1970 ocorre a primeira expansão do Hospital, com a abertura do bloco B, um bloco que em 1971 foi inaugurada a primeira Unidade de Terapia Intensiva (UTI) do país.

Em 1978, criado pelo médico e professor Daher Cutait o Centro de Estudos e Pesquisa, reinaugurada em 2002 como área de Ensino e Pesquisa do Sírio-Libanês. Atualmente essa área promove conhecimento em programas de pós-graduação lato sensu e stricto sensu, programas de residências médicas e multiprofissionais, cursos de atualização (continuados e de curta duração), Ensino a Distância (EAD), estágios, seminários e reuniões científicas.

Em 1990 é realizada outra grande expansão, com a inauguração do Bloco C, aumentando significativamente a capacidade de atendimento de pacientes no Hospital.

Com a reinauguração da área de Ensino e Pesquisa em 2002, o Hospital passa a oferecer especializações voltadas para desenvolvimento de competências, ganho de conhecimentos e habilidades e postura crítica para o melhor cuidado do paciente. Para contribuir com a melhoria das graduações, o hospital mantém parcerias com escolas médicas. Tem ainda um amplo programa de residência médica e multiprofissional.

Em 2010 é inaugurada a Unidade Itaim e uma unidade em Brasília, ampliando a capacidade de atendimento de pacientes também no centro-oeste e oferecendo acesso às melhores práticas de saúde desenvolvidas pela Emissora.

A próxima grande expansão ocorre em 2015, quando as torres D e E são inauguradas na unidade Bela Vista. Em 2018, a primeira unidade de negócio de Saúde Populacional é inaugurada no Banco Votorantim, concretizando assim uma nova atividade do Hospital, cuidando de colaboradores de empresas que contratam o serviço.

Em 2019 é inaugurado uma unidade Hospitalar em Brasília, com equipamentos de alta tecnologia e capacidade para internações em leitos comuns e de UTI, além de contar com um centro cirúrgico e pronto atendimento.

Um novo capítulo da história começava a ser escrito no fim de 2019, quando o mundo foi colocado em estado de alerta. Um novo vírus surgia, mostrando um comportamento agressivo, espalhando-se rapidamente, ignorando fronteiras. Enquanto as principais teorias levantadas para o surgimento do vírus eram imprecisas, os infectologistas do Hospital Sírio-Libanês, o mais importante era observar, analisar, aprender rápido com a experiência dos chineses e, logo em seguida, com a dos italianos, de início, os países mais afetados. Era fundamental se organizar para enfrentar o que certamente chegaria ao Brasil.

A agressividade da doença provocou medo e insegurança, sentimentos que foram balanceados pelo comprometimento de todos. Sem dúvida, a equipe de colaboradores e o corpo clínico mostraram sua vocação, ouvindo atentamente as orientações da Comissão de Controle de Infecção Hospitalar, a fim de se protegerem e poderem cuidar dos pacientes, dedicando-se plenamente aos exaustivos plantões.

Um dos principais esforços idealizados pelo Hospital foi a parceria com os demais hospitais de excelência (Hospital Israelita Albert Einstein, HCor, Hospital Moinhos de Vento, Hospital Alemão Oswaldo Cruz, A Beneficência Portuguesa de São Paulo), com o Brazilian Clinical Research Institute (BCRI) e com a Rede Brasileira de Pesquisa em Terapia Intensiva (BRICNet), formando a Coalizão COVID-19 Brasil. A iniciativa conduziu nove estudos voltados a diferentes populações de pacientes infectados e teve como objetivo avaliar a eficácia e a segurança de potenciais terapias no Brasil. Os estudos, publicados em importantes revistas científicas, ofereceram evidências consistentes à classe médica para o manejo da doença, inclusive balizando diretrizes da OMS.

Se o cenário desafiador deixou marcas, trouxe também uma série de aprendizados. As equipes, unidas na missão de salvar vidas, trabalharam em conjunto, superaram adversidades, mostraram que a responsabilidade individual é determinante para o bem coletivo. Foram a fortaleza da instituição, feita de pessoas que cuidam de pessoas.

Em 2023 tivemos a inauguração da Faculdade Sírio-Libanês, dando um passo significativo na construção de um ecossistema educacional inovador e comprometido com a excelência no ensino, promovendo sinergia entre conhecimento acadêmico e práticas de saúde de ponta. Atualmente as turmas de psicologia, fisioterapia e enfermagem já iniciaram o ano letivo. No segundo semestre de 2024 há a previsão de início dos cursos de graduação de nutrição e gestão hospitalar. Os cursos de medicina e biomedicina estão atualmente em desenvolvimento.

Nos próximos anos, o objetivo é ampliar e otimizar os espaços de atuação social, assegurando que cada um dos programas tenha um impacto cada vez maior à população atendida.

Em adição aos programas sociais em andamento, a Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês também tem assumido outras responsabilidades junto à sociedade, inclusive alinhadas à agenda ESG (meio ambiente, social e governança corporativa). Desde 2019, a instituição é signatária do Pacto Global da Organização das Nações Unidas (ONU) e se empenha em contribuir para o alcance dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável, sobretudo nas áreas de direitos humanos, relações de trabalho, meio ambiente e combate à corrupção.

Consciente de seu papel enquanto agente da transformação, a instituição procura manter uma operação sustentável em todos os sentidos, o que inclui um olhar atento para a diversidade da força de trabalho, da integridade da gestão e das boas práticas da cadeia produtiva. No campo ambiental, a Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês foi a primeira instituição de saúde Carbono Neutro do Brasil e, ano após ano, vem batendo suas metas para a diminuição de emissões de gases do efeito estufa.

Ciente de que o futuro é resultado das escolhas de hoje, a Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês inicia sua jornada rumo ao próximo centenário, vivenciando seus valores no dia a dia e potencializando suas virtudes, com a manutenção do foco nas pessoas. Afinal, ainda que a antiga Rua da Fonte, o país e o mundo tenham mudado radicalmente no decorrer de um século, o acolhimento, o cuidado e a vontade de servir permanecem vivos no legado das fundadoras.

Item 1.2. - Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas

Objeto Social da Devedora

De acordo com o artigo 2º do seu estatuto social, a Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês tem por objeto realizar obras de assistência social, inclusive assistência social ao adolescente, bem como promover a instalação, funcionamento, gestão de serviços de saúde para tratamento de doentes de todos os níveis econômicos e sociais, isoladamente ou em parceria com instituições públicas ou privadas, prestar consultoria em serviços de saúde, realizar atividades complementares aos serviços de saúde, sem distinção de nacionalidade, raça, cor e credo religioso ou político, obrigando-se, como instituição beneficente e filantrópica, a manter serviços, a instalação, funcionamento e manutenção de um instituto ou de outras entidades congêneres de assistência social, de ensino e pesquisa para fomentar o estudo, a pesquisa e a promoção da educação, inclusive educação profissional, e do ensino na área médica e da saúde, bem como prestar consultoria em serviços de saúde públicos e privados.

Atividades da Devedora

A Devedora, por meio de sua atuação filantrópica, é um centro de referência em saúde que atua por meio de unidades de atendimento médico-assistencial, realizando também esforços de responsabilidade social, ensino e pesquisa. São atendidos pacientes nas instalações da Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês em São Paulo e Brasília, e são oferecidos benefícios aos cidadãos por meio de cooperação público-privada dos projetos de apoio ao Sistema Único de Saúde (SUS) e do conhecimento médico disseminado em programas de educação.

A Devedora também exerce atividades de prestação de serviços médicos hospitalares (urgentes e eletivos) e atividades congêneres para execução de referidos serviços, quais sejam, atividades médicas para realização de procedimentos cirúrgicos e exames complementares, atua também com laboratório de anatomia patológica, serviços de diálise e diagnósticos por imagem (com e sem radiação ionizante).

Além disso, as atividades de imunização e reprodução humana assistida, ensino e pesquisa clínica também são desenvolvidas pela Devedora. Por fim, a Devedora também realiza serviços de consultoria em gestão empresarial de saúde.

Item 1.11. - Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

Não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

Item 1.14 - Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

Item 6.1 - Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando, em relação a cada um deles, (a) nome (b) nacionalidade (c) CPF/CNPJ (d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie (e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie (f) percentual detido em relação ao total do capital social (g) se participa de acordo de acionistas (h) se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador (i) se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País (j) data da última alteração

A Devedora é uma associação de direito privado sem fins lucrativos, de forma que não há acionistas ou grupo de acionistas controladores a serem identificados.

Item 7.1 - Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:

Nos termos do artigo 15 do Estatuto Social da Devedora, os órgãos diretivos da Sociedade são: (i) a Assembleia Geral; (ii) o Conselho Deliberativo; (iii) a Diretoria de Senhoras; (iv) o Conselho de Administração; e (v) o Conselho Fiscal.

(a) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado

Nos termos do artigo 16 do Estatuto Social da Instituição, a Assembleia Geral é o órgão deliberativo soberano da Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês, composta pelos associados em pleno gozo de seus direitos estatutários. Todos os associados poderão participar da Assembleia Geral, com direito a voz. Terão direito a voto apenas os associados fundadores e efetivos.

O Conselho Deliberativo é formado por até 67 (sessenta e sete) associadas, sendo 61 (sessenta e uma) titulares e 6 (seis) suplentes, com idade máxima de 75 (setenta e cinco) anos, eleitas pela Assembleia Geral, para um mandato de 3 (três anos), permitida a reeleição.

A Diretoria estatutária, órgão de administração da Sociedade, é composta por 12 mulheres (art. 27 do Estatuto), com competências pertinentes aos cargos ocupados (descritos no art. 29 do Estatuto), eleitas dentre as Associadas da organização, para exercício de mandatos de três anos, sendo permitidos, no máximo, três mandatos consecutivos nos mesmos cargos (vide art. 28 e 29 do Estatuto).

O Conselho de Administração é nomeado pela Diretoria e, por determinação estatutária, a cada três anos será renovado $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos membros do Conselho de Administração, sendo um membro da Diretoria da Sociedade, um médico do Corpo Clínico e uma pessoa com experiência em gestão administrativa e/ou hospitalar. No momento de renovação desse $\frac{1}{4}$ dos membros a Diretoria realiza as avaliações que entende pertinentes.

O Conselho Fiscal é composto por 3 (três) membros efetivos e 3 (três) suplentes, pessoas com formação na área de Ciências Contábeis ou Administração de Empresas, ou com vasta experiência na área contábil e de gestão empresarial, eleitos pelo Conselho Deliberativo para um mandato de 3 (três) anos, sendo permitidas 2 (duas) reeleições.

(b) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

Não existem mecanismos de avaliação de desempenho, considerando o disposto no Estatuto Social da Devedora.

(i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência

Não aplicável

(ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações

Não aplicável

(iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

Não aplicável

(c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses

A Emissora, nos termos de sua Política de Conflito de Interesse padroniza o conceito de Conflito de Interesse e estabelece o procedimento de declaração (disclosure), análise e tratativa dos casos de Conflito de Interesse.

Sempre que o Conflito de Interesse envolver membro dos Órgãos da administração Interna do Sírio-Libanês, a Diretoria Jurídica e o Compliance serão responsáveis pela análise e elaboração das medidas corretivas e do plano de ação. Para esta situação, a Diretoria Jurídica e o Compliance elaborarão um relatório preliminar contendo obrigatoriamente: 1) Resumo da situação ou conduta, 2) Apuração dos fatos, 3) Conclusão e 4) Recomendação.

A Diretoria Jurídica e o Compliance deverão apresentar o relatório preliminar para o Comitê de Integridade e Conduta e agendar uma reunião para discutir e decidir sobre o Conflito de Interesse.

O Código de Conduta da Sociedade estabelece as regras de identificação e administração dos conflitos de interesse. Nos termos deste documento, será considerado "Conflito de Interesses" qualquer situação ou conduta que: I) afete ou possa afetar o desempenho profissional dos Integrantes, no exercício de suas funções no Sírio-Libanês; ou II) afete ou possa afetar a capacidade de tomada de ações ou decisões dos Integrantes em benefício do Sírio-Libanês; ou III) que afete ou possa afetar a capacidade de tomada de ações ou decisões de outros Integrantes ou de Terceiros, inclusive Agentes Públicos; ou IV) tenha como objetivo a obtenção indevida de benefícios pessoais próprios e/ou para Terceiros. A caracterização do Conflito de Interesse independe da concretização de dano ou de benefício.

(d) por órgão:

(i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero

Em relação a este item, esclarecemos que a Sociedade foi fundada por Senhoras, sendo que o quadro associativo permanece até os dias atuais composto apenas por mulheres. De forma similar, os órgãos de governança estatutária principais são ocupados majoritariamente por mulheres, sendo que o Estatuto Social da Sociedade dispõe, em seu artigo 15, parágrafo único, que o Conselho Deliberativo e a Diretoria serão compostos exclusivamente por associados do sexo feminino.

Identidade autodeclarada de gênero					
	Feminino	Masculino	Não-binário	Outros	Número total de membros por órgão
Conselho de Administração	5	7	0	0	12
Conselho Deliberativo	61	0	0	0	61
Diretoria	12	0	0	0	12
Conselho Fiscal	0	3	0	0	3
Total de membros por gênero	78	10	0	0	88

(ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça

Identidade autodeclarada de cor ou raça							
	Branco	Amarelo	Preto	Indígena	Pardo	Outros	Número total de membros por órgão
Conselho de Administração	12	0	0	0	0	0	12
Conselho Deliberativo	61	0	0	0	0	0	61
Diretoria	12	0	0	0	0	0	12
Conselho Fiscal	3	0	0	0	0	0	3
Total de membros por cor ou raça	88	0	0	0	0	0	88

(iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes

Não existem atributos, no momento, considerados relevantes.

(e) se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal

Não existem atributos, no momento, considerados relevantes.

(f) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

Em 2019 o Hospital Sírio-Libanês se tornou uma instituição carbono Neutra e cumpriu esta missão estabelecendo metas de sustentabilidade desafiadoras, e definiu estrategicamente que o que não conseguissem reduzir estariam compensando as emissões com a compra de Crédito de Carbono Premium, de projetos de substituição de energia renovável, neutralizando assim todas as emissões não evitáveis. Assim, o Hospital Sírio-Libanês levou essa visão para as diretoras que abraçaram a causa, dando o devido valor ao tema, renovando uma visão sobre os serviços prestados pelo Hospital Sírio-Libanês com Sustentabilidade.

O Hospital Sírio-Libanês reduziu sua pegada operacional, reduzindo o desperdício, o uso de energia e água, alcançando a neutralidade de carbono através do investimento em ações necessárias para tornar o Hospital Sírio-Libanês uma organização Carbono Neutra. E carbono zero em energia, certificando 100% de sua energia renovável no final de 2021. Iniciamos nossa atuação de redução de emissões, evoluindo para um compromisso de se manter uma instituição carbono zero em energia, com a certificação dessa energia limpa e renovável até 2030.

Em maio de 2021, o Hospital Sírio-Libanês anunciou o compromisso com a Iniciativa ***RACE TO ZERO** onde se comprometeram a reduzir as emissões do escopo 1, 2 e 3 em 50% até 2030 e chegar a zero líquido em 2050. Essas metas ousadas visam reverter o aquecimento global. Olhando para o futuro, o Hospital Sírio-Libanês está trabalhando arduamente para se tornar uma empresa zero líquido até 2050, para desenvolver processos e serviços que criem um impacto positivo no mundo.

* Informações disponíveis em Race To zero no tópico de iniciativa do "Health Care Without Harm": <https://unfccc.int/climate-action/race-to-zero/who-s-in-race-to-zero#eq-8>

Item 8.2 - Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) remuneração segregada em (i) remuneração fixa anual, segregada em: salário ou pró-labore; benefícios diretos e indiretos; remuneração por participação em comitês; outros; (ii) remuneração variável, segregada em: bônus; participação nos resultados; remuneração por participação em reuniões; comissões; outros; (iii) benefícios pós-emprego; (iv) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (v) remuneração baseada em ações, incluindo opções; (f) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal; (g) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal.

Todos os ocupantes de cargos estatutários da Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês exercem suas funções de modo voluntário, nos termos previstos no artigo 15, parágrafo único, do seu Estatuto Social. Logo, nenhum dirigente estatutário é remunerado. A Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês remunera apenas os seus diretores não estatutários, profissionais executivos sem poderes estatutários e que são remunerados para o exercício de suas funções.

Item 11.2. - Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, "a", "b" e "c", do anexo 30-XXXIII, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente: (a) nome das partes relacionadas; (b) relação das partes com o emissor; (c) data da transação; (d) objeto do contrato; (e) se o emissor é credor ou devedor; (f) montante envolvido no negócio; (g) saldo existente; (h) montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir; (i) garantias e seguros relacionados; (j) duração; (k) condições de rescisão ou extinção; (l) natureza e razões para a operação; (m) taxa de juros cobrada, se aplicável; (n) medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses; (o) demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado.

As transações com partes relacionadas da Devedora, em vigor no exercício social corrente ou que tenham sido celebradas no último exercício social. Os saldos existentes, reportados abaixo, referem-se ao saldo de cada transação em 31 de dezembro de 2023.

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Angelica Clinica Medica Sociedade Simples	31/12/2023	76.422,95	N/A	N/A	Prazo indeterminado	N/A	N/A
Relação com o emissor	Sócio da empresa é atual Diretor Adjunto que integra o Comitê Executivo.						
Objeto contrato	Credenciamento de profissional médica, sem regime de exclusividade, para prestação de serviços médicos, em forma de (a) atendimento de consultas de retaguarda, no Pronto-Atendimento da Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês ("SBSHSL") na especialidade de Cirurgia de Cabeça e Pescoço e; (b) cirurgias específicas e ambulatório atrelados a projeto de filantropia.						
Garantia e seguros	Não.						
Rescisão ou extinção	(I) Possibilidade de rescisão e extinção imotivada mediante comunicação escrita e prévia com no mínimo 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência ou (II) Rescisão automática em caso de exclusão ou desligamento do médico de retaguarda da relação de Credenciamento do Corpo Clínico.						
Natureza e razão para a operação	Contrato de prestação de serviços médicos de retaguarda.						
Posição contratual do emissor	Contratante.						
Especificar	N/A						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
ASH Clínica Medica EIRELI – EPP	31/12/2023	255.694,94	N/A	N/A	24 meses 25.05.2024	N/A	N/A
Relação com o emissor	Sócio da empresa é atual membro do Conselho de Administração.						
Objeto contrato	Estabelecimento de diretrizes para a composição da equipe de Retaguarda do Pronto-Atendimento da SBSHSL e prestação de serviços médicos de retaguarda por profissional médico, em benefício dos pacientes da SBSHSL, na área de Clínica Médica .						
Garantia e seguros	Sim.						
Rescisão ou extinção	(I) Possibilidade de rescisão imotivada mediante comunicação por escrito e prévio com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência; ou (II) Rescisão imediata em caso de (a) inadimplemento das cláusulas contratuais; (b) falsidade ou má-fé em relação às declarações contratuais; (c) pedido de falência e/ou recuperação judicial, dissolução ou liquidação; (d) transferência ou cessão de cotas sem prévia anuência da SBSHSL; (e) infrações a normas aplicáveis; (f) processo administrativo ou judicial contra a parte relacionada que possa impactar financeiramente a SBSHSL; (g) processo contra a parte relacionada e seus agentes vinculados ao exercício médico; (h) processo contra a parte relacionada de natureza trabalhista, previdenciária, tributária, de responsabilidade civil ou criminal; (i) desídia na prestação de serviços; (j) prestação de serviços pela parte relacionada à organização concorrente sem anuência prévia da SBSHSL; (k) abandono de serviços por mais de 7 (sete) dias; (l) não afastamento de profissional da parte relacionada que tenha descumprido com as regras internas da SBSHSL ou regras de ética médica; (m) omissão pela parte relacionada em relação à retirada definitiva de sócio ou empregado que tenha inadimplido o contrato; (n) atraso injustificado de pagamento superior a 90 (noventa) dias.						
Natureza e razão para a operação	Contrato de prestação de serviços médicos de retaguarda.						
Posição contratual do emissor	Contratante.						
Especificar	N/A						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Assespis Infectologia e Clínica Médica Sociedade Simples EPP	31/12/2023	346.762,12	N/A	N/A	24 meses 08.04.2025	N/A	N/A
Relação com o emissor	Sócia da empresa é atual membro do Conselho de Administração.						
Objeto contrato	Prestação de serviços médicos de retaguarda, sem exclusividade, por médico titular de retaguarda, no Pronto-Atendimento da Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês ("SBSHSL") na especialidade de Infectologia .						
Garantia e seguros	Sim.						
Rescisão ou extinção	(I) Possibilidade de rescisão imotivada mediante comunicação por escrito e prévio com no mínimo 60 (sessenta) dias de antecedência; ou (II) Rescisão imediata em caso de (a) inadimplemento contratual pela parte relacionada ou seus agentes, não sanada em prazo estabelecido; (b) falsidade ou má-fé em relação às declarações contratuais; (c) pedido de falência e/ou recuperação judicial, dissolução ou liquidação; (d) transferência ou cessão de cotas que quebrem a <i>affectio contractus</i> , sem prévia anuência da SBSHSL; (e) infrações a normas aplicáveis pela parte relacionada e seus agentes; (f) processo administrativo ou judicial contra a parte relacionada que possa impactar a execução do contrato e a imagem da SBSHSL; (g) abandono de serviços por qualquer dos agentes da parte relacionada; (h) atraso injustificado de pagamento superior a 90 (noventa) dias. Ainda, há a possibilidade de rescisão em face de ausência de consenso em hipóteses de caso fortuito, força maior ou desproporção decorrente de imprevisão.						
Natureza e razão para a operação	Contrato de prestação de serviços médicos de retaguarda.						
Posição contratual do emissor	Contratante.						
Especificar	N/A						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Atmem Clinica de Pneumologia S/S	31/12/2023	61.154,21	N/A	N/A	24 meses 12.06.2024	N/A	N/A
Relação com o emissor	Sócio da empresa é atual membro do Comitê de Integridade e Conduta.						
Objeto contrato	Prestação de serviços médicos de retaguarda, sem exclusividade, por médico titular de retaguarda, no Pronto-Atendimento da Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês ("SBSHSL") na especialidade de Pneumologia .						
Garantia e seguros	Sim.						
Rescisão ou extinção	(I) Possibilidade de rescisão imotivada mediante comunicação por escrito e prévio com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência; ou (II) Rescisão imediata em caso de (a) inadimplemento contratual pela parte relacionada ou seus agentes, não sanada em prazo estabelecido; (b) falsidade ou má-fé em relação às declarações contratuais; (c) pedido de falência e/ou recuperação judicial, dissolução ou liquidação; (d) transferência ou cessão de cotas que quebrem a <i>affectio contractus</i> , sem prévia anuência da SBSHSL; (e) infrações a normas aplicáveis pela parte relacionada e seus agentes; (f) processo administrativo ou judicial contra a parte relacionada que possa impactar a execução do contrato e a imagem da SBSHSL; (g) abandono de serviços por qualquer dos agentes da parte relacionada; (h) atraso injustificado de pagamento superior a 90 (noventa) dias. Ainda, há a possibilidade de rescisão em face de ausência de consenso em hipóteses de caso fortuito, força maior ou desproporção decorrente de imprevisão.						
Natureza e razão para a operação	Contrato de prestação de serviços médicos de retaguarda.						
Posição contratual do emissor	Contratante.						
Especificar	N/A						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Cardiolife Medicina Cardiológica	31/12/2023	3.949,06	N/A	N/A	24 meses 17.08.2025	N/A	N/A
Relação com o emissor	Sócio da empresa é atual Diretor de Governança Clínica.						
Objeto contrato	Prestação de serviços médicos de retaguarda, sem exclusividade, por médico titular de retaguarda, no Pronto-Atendimento da Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês ("SBSHSL") na especialidade de Cardiologia .						
Garantia e seguros	Sim.						
Rescisão ou extinção	(I) Possibilidade de rescisão imotivada mediante comunicação por escrito e prévio com no mínimo 60 (sessenta) dias de antecedência; ou (II) Rescisão imediata em caso de (a) inadimplemento contratual pela parte relacionada ou seus agentes, não sanada em prazo estabelecido; (b) falsidade ou má-fé em relação às declarações contratuais; (c) pedido de falência e/ou recuperação judicial, dissolução ou liquidação; (d) transferência ou cessão de cotas que quebrem a <i>affectio contractus</i> , sem prévia anuência da SBSHSL; (e) infrações a normas aplicáveis pela parte relacionada e seus agentes; (f) processo administrativo ou judicial contra a parte relacionada que possa impactar a execução do contrato e a imagem da SBSHSL; (g) abandono de serviços por qualquer dos agentes da parte relacionada; (h) atraso injustificado de pagamento superior a 90 (noventa) dias. Ainda, há a possibilidade de rescisão em face de ausência de consenso em hipóteses de caso fortuito, força maior ou desproporção decorrente de imprevisão.						
Natureza e razão para a operação	Contrato de prestação de serviços médicos de retaguarda.						
Posição contratual do emissor	Contratante.						
Especificar	N/A						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Clínica SWN S/S	31/12/2023	30.821,08	N/A	N/A	24 meses 27.07.2025	N/A	N/A
Relação com o emissor	Sócio da empresa é atual membro do Conselho de Administração						
Objeto contrato	Prestação de serviços médicos de retaguarda, sem exclusividade, por médico titular de retaguarda, no Pronto-Atendimento da Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês ("SBSHSL") na especialidade de Urologia .						
Garantia e seguros	Sim.						
Rescisão ou extinção	(I) Possibilidade de rescisão imotivada mediante comunicação por escrito e prévio com no mínimo 60 (sessenta) dias de antecedência; ou (II) Rescisão imediata em caso de (a) inadimplemento contratual pela parte relacionada ou seus agentes, não sanada em prazo estabelecido; (b) falsidade ou má-fé em relação às declarações contratuais; (c) pedido de falência e/ou recuperação judicial, dissolução ou liquidação; (d) transferência ou cessão de cotas que quebrem a <i>affectio contractus</i> , sem prévia anuência da SBSHSL; (e) infrações a normas aplicáveis pela parte relacionada e seus agentes; (f) processo administrativo ou judicial contra a parte relacionada que possa impactar a execução do contrato e a imagem da SBSHSL; (g) abandono de serviços por qualquer dos agentes da parte relacionada; (h) atraso injustificado de pagamento superior a 90 (noventa) dias. Ainda, há a possibilidade de rescisão em face de ausência de consenso em hipóteses de caso fortuito, força maior ou desproporção decorrente de imprevisão.						
Natureza e razão para a operação	Contrato de prestação de serviços médicos de retaguarda.						
Posição contratual do emissor	Contratante						
Especificar	N/A						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Ecoquest Brasil Com Imp Export.Serviços para Purificação Ar Água Ltda.	31/12/2023	3.200,00	N/A	N/A	Contratação pontual	N/A	N/A
Relação com o emissor	Sócia da empresa é membro do Conselho Deliberativo						
Objeto contrato	Serviços de filtragem de ar por meio de filtros de carvão ativado de andares na Unidade Itaim.						
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Contrato de prestação de serviços de filtragem de ar						
Posição contratual do emissor	Contratante						
Especificar	Contratação pontual por meio de ordem de compra						



Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Heal Clinica Geral e Pediatria Ltda	31/12/2023	13.617,00	N/A	N/A	24 meses 09.11.2023	N/A	N/A
Relação com o emissor	Sócio da empresa é atual membro do Conselho de Administração						
Objeto contrato	Estabelecimento de diretrizes para a composição da equipe de Retaguarda do Pronto-Atendimento da SBSHSL e prestação de serviços médicos de assistente de retaguarda por profissional médico, em benefício dos pacientes da SBSHSL, na área de Pediatria .						
Garantia e seguros	Sim.						
Rescisão ou extinção	(I) Possibilidade de rescisão imotivada mediante comunicação por escrito e prévio com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência; ou (II) Rescisão imediata em caso de (a) inadimplemento das cláusulas contratuais; (b) falsidade ou má-fé em relação às declarações contratuais; (c) pedido de falência e/ou recuperação judicial, dissolução ou liquidação; (d) transferência ou cessão de cotas sem prévia anuência da SBSHSL; (e) infrações a normas aplicáveis; (f) processo administrativo ou judicial contra a parte relacionada que possa impactar financeiramente a SBSHSL; (g) processo contra a parte relacionada e seus agentes vinculados ao exercício médico; (h) processo contra a parte relacionada de natureza trabalhista, previdenciária, tributária, de responsabilidade civil ou criminal; (i) desídia na prestação de serviços; (j) prestação de serviços pela parte relacionada à organização concorrente sem anuência prévia da SBSHSL; (k) abandono de serviços por mais de 7 (sete) dias; (l) não afastamento de profissional da parte relacionada que tenha descumprido com as regras internas da SBSHSL ou regras de ética médica; (m) omissão pela parte relacionada em relação à retirada definitiva de sócio ou empregado que tenha inadimplido o contrato; (n) atraso injustificado de pagamento superior a 90 (noventa) dias.						
Natureza e razão para a operação	Contrato de prestação de serviços médicos de assistente de retaguarda.						
Posição contratual do emissor	Contratante						
Especificar	N/A						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
MSB Consultoria em Gestão Empresarial	31/12/2023	701.555,61	N/A	N/A	Prazo indeterminado (a partir da assinatura em 08.03.2023)	N/A	N/A
Relação com o emissor	Sócio da empresa é atual Diretor de Estratégia que integra o Comitê Executivo						
Objeto contrato	Prestação de serviços de consultoria em gestão hospitalar, a serem prestados nas unidades atuais e futuras do HSL ou remotamente, com foco em estratégia, inteligência de mercado, consultoria e negócios B2B. A proposta é relacionada com a adequada execução do planejamento estratégico do HSL.						
Garantia e seguros	Sim.						
Rescisão ou extinção	(I) Possibilidade de rescisão sem justa causa, mediante denúncia por escrito, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência; ou (II) rescisão imediata, mediante simples notificação, sem prejuízo de apuração e cobrança de perdas causados pela Parte que deu causa a rescisão, em caso de (a) inadimplência material insanável ou não sanada em um período de 15 (quinze) dias a partir de aviso por escrito; (b) declaração de falência, procedimento de liquidação, dissolução, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial, extinção ou existência de liquidatário ou administrador responsável por lidar com os bens da parte; (c) reorganização societária; (d) caso fortuito ou força maior; (e) envolvimento em investigação ou suscitações acerca de práticas ilegais ou antiéticas; (f) a contratada prestar serviços semelhantes a concorrentes da contratante. Ainda, é válido mencionar que estão previstas hipóteses de suspensão do Contrato.						
Natureza e razão para a operação	Contrato de prestação de serviços técnicos e profissionais de consultoria em gestão hospitalar.						
Posição contratual do emissor	Contratante						
Especificar	Os pagamentos no âmbito do contrato foram realizados nos termos da Demonstração Financeira (MSB Consultoria em Gestão Empresarial)						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Prime Health Serviços Médico-hospitalares e Participações Ltda.	31/12/2023	22.237.266,17	N/A	N/A	24 meses 09.05.2024	N/A	N/A
Relação com o emissor	Superintendente de Governança Clínica é esposo de sócia da empresa						
Objeto contrato	Prestação de serviços médicos de retaguarda, sem exclusividade, por médico titular de retaguarda, no Pronto-Atendimento da Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês ("SBSHSL") na especialidade de Oncologia .						
Garantia e seguros	Sim.						
Rescisão ou extinção	(I) Possibilidade de rescisão imotivada mediante comunicação por escrito e prévio com no mínimo 60 (sessenta) dias de antecedência; ou (II) Rescisão imediata em caso de (a) inadimplemento contratual pela parte relacionada ou seus agentes, não sanada em prazo estabelecido; (b) falsidade ou má-fé em relação às declarações contratuais; (c) pedido de falência e/ou recuperação judicial, dissolução ou liquidação; (d) transferência ou cessão de cotas que quebrem a <i>affectio contractus</i> , sem prévia anuência da SBSHSL; (e) infrações a normas aplicáveis pela parte relacionada e seus agentes; (f) processo administrativo ou judicial contra a parte relacionada que possa impactar a execução do contrato e a imagem da SBSHSL; (g) abandono de serviços por qualquer dos agentes da parte relacionada; (h) atraso injustificado de pagamento superior a 90 (noventa) dias. Ainda, há a possibilidade de rescisão em face de ausência de consenso em hipóteses de caso fortuito, força maior ou desproporção decorrente de imprevisto.						
Natureza e razão para a operação	Contrato de prestação de serviços médicos de retaguarda.						
Posição contratual do emissor	Contratante						
Especificar	N/A						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Pro vitae assistência à Saúde Ltda epp	31/12/2023	8.736,00	N/A	N/A	Prazo indeterminado	N/A	N/A
Relação com o emissor	Sócio da empresa é atual membro do Conselho de Administração						
Objeto contrato	Prestação de serviços médicos de retaguarda, por médico de retaguarda, no Pronto-Atendimento da Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês ("SBSHSL") na especialidade de Geriatría .						
Garantia e seguros	Não.						
Rescisão ou extinção	Em caso de ausência de atendimento aos chamados pelo profissional médico, sua conduta será submetida à Comissão de Pronto Atendimento para avaliação da sua permanência no serviço de retaguarda.						
Natureza e razão para a operação	Prestação de serviços médicos por médico especialista de retaguarda (ficha de inscrição e Regulamento de serviço médico de retaguarda Pronto Atendimento HSL).						
Posição contratual do emissor	Contratante						
Especificar	N/A						



Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
RD Serviços Médicos Ltda. ME	31/12/2023	2.569.661,71	N/A	N/A	10 anos 31.07.2027	N/A	N/A
Relação com o emissor	Sócio da empresa é atual Superintendente de Governança Clínica						
Objeto contrato	O objeto do contrato é (i) a parceria entre as partes relacionadas para a prestação de serviços médicos aos pacientes oncológicos que frequentam as unidades da SBSHSL em Brasília (Unidade Brasília I, Unidade Brasília II, Unidade Brasília III, Unidade Brasília IV, Unidade de Saúde Corporativa CAADF e; (ii) a cessão de espaço gratuita pela SBSHSL de salas de consultório e estrutura de secretária gratuita, além de recebimento de honorários médicos e demais serviços de documentação de pacientes.						
Garantia e seguros	Não.						
Rescisão ou extinção	<p>O contrato não poderá ser rescindido imotivadamente. Em caso de rescisão no primeiro ano de contrato, será devido multa equivalente à média do faturamento líquido e pagamento fixo, se houver, dos últimos 12 (doze) meses. Posteriormente, haverá a redução de 10% (dez por cento) do valor da multa anualmente até completar o período de vigência.</p> <p>Possibilidade de rescisão imediata em caso de (a) inadimplemento das condições contratuais; (b) dissolução, pedido de recuperação extrajudicial e/ou judicial ou falência das partes relacionadas; (c) infração ética médica. A parte inadimplente arcará com perdas e danos.</p> <p>Ainda, há a possibilidade de rescisão em face de ausência de consenso em hipóteses de caso fortuito, força maior ou desproporção decorrente de imprevisão.</p>						
Natureza e razão para a operação	<p>Contrato de prestação de serviços médicos, cessão de espaço físico e outras avenças, assinado em 25 de abril de 2018 entre SBSHSL Unidade Brasília e Barra Gadia Serviços Médicos.</p> <p>Instrumento de cessão de direitos e obrigações pela Prime Health Serviços Médico-hospitalares e Participações Ltda. à RD Serviços Médicos Ltda, assinado em 6 de maio de 2022, em que SBSHSL consta como interveniente anuente.</p>						
Posição contratual do emissor	Contratante						
Especificar	N/A						

Item 12.1 - Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: (a) capital emitido, separado por classe e espécie; (b) capital subscrito, separado por classe e espécie; (c) capital integralizado, separado por classe e espécie; (d) prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie; (e) capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital; (f) títulos conversíveis em ações e condições para conversão.

A Devedora é uma associação de direito privado sem fins lucrativos, de forma que não há capital social.

Item 12.3 - Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados.

Não há.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre os 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 Securitizadora e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Securitizadora.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Securitizadora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e seu respectivo conglomerado econômico possui relacionamento com a Devedora, conforme descrito abaixo:

- Cédula de Crédito Bancário emitida em abril de 2024, no valor de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), com vencimento em julho de 2024, sem garantias;
- Cédula de Crédito Bancário emitida em dezembro de 2023, no valor de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), com vencimento em dezembro de 2030, sem garantias;
- Cédula de Crédito Bancário emitida em dezembro de 2020, no valor de R\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), com vencimento em dezembro de 2024, sem garantias;
- Cédula de Crédito Bancário emitida em janeiro de 2022, no valor de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), com vencimento em dezembro de 2024, sem garantias;
- Contrato de Cobrança, com volume de aproximadamente R\$17 milhões até a presente data;
- Contrato de Sispag Fornecedores, com volume de aproximadamente R\$742 milhões até a presente data;
- Contrato de Aplicação Automática (DAV), com volume de aproximadamente R\$3,5 milhões de saldo médio; e
- Contrato de Folha de Pagamento, com volume de aproximadamente R\$11,4 milhões atualmente;

Relacionamento entre o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com o Agente Fiduciário.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a Custodiante e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com o Custodiante.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Banco Liquidante e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com o Banco Liquidante.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a Securitizadora e o UBS BB

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o UBS BB e/ou sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Securitizadora.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do UBS BB e/ou sociedades de seu conglomerado econômico na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Securitizadora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a Devedora e o UBS BB

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o UBS BB não possui relacionamento relevante com a Devedora, bem como não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Devedora.

Não obstante, o UBS BB poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora vir a contratar com o UBS BB ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário e o UBS BB

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o UBS BB, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com o Agente Fiduciário.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do UBS BB na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a Custodiante e o UBS BB

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o UBS BB, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com o Custodiante.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do UBS BB na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Banco Liquidante e o UBS BB

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o UBS BB, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com o Banco Liquidante.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do UBS BB na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.



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 Distribuição disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre os Coordenadores, a Devedora e a Securitizadora.

14.2. O cumprimento, por parte dos Coordenadores, dos deveres e obrigações indicados no Contrato de Distribuição e/ou a integralização dos CRI, estará condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (estabelecidas como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do Código Civil), a serem verificadas anteriormente à obtenção de registro da Oferta pela CVM ou até a data de liquidação, conforme o caso, sem o qual o Contrato de Distribuição não gerará quaisquer efeitos e a Garantia Firme (conforme definida no Contrato de Distribuição) deixará de existir (“Condições Precedentes”):

- (i) obtenção do registro da Oferta junto à CVM para distribuição pública;
- (ii) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3, devendo a Securitizadora entregar, em tempo hábil, todos os documentos e informações requeridas pela B3 por ocasião do pedido de registro para distribuição e negociação dos CRI, assim como após sua admissão para distribuição e negociação no ambiente desta entidade, em atendimento às regras por ela estabelecidas;
- (iii) obtenção, pela Devedora e pela Emissora, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades, incluindo aquelas que lhe dão condição fundamental de funcionamento e as aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, de credores e de sócios e/ou acionistas, que sejam necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Operação que sejam parte, junto: (i) a órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) ao órgão dirigente competente da Devedora e da Emissora; e (iii) a quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES;
- (iv) manutenção, pela Devedora e pela Emissora, de toda a estrutura de contratos (incluindo contratos de concessão), licenças, autorizações, permissões e demais documentos e/ou atos existentes e relevantes, que dão à Devedora e à Emissora condição fundamental de funcionamento;
- (v) fornecimento, pela Devedora e pela Emissora, conforme o caso, aos Coordenadores e aos assessores jurídicos da Emissão (“**Assessores Jurídicos**”), em tempo hábil, inclusive durante todo o prazo do procedimento de auditoria jurídica (*due diligence*) conduzida pelo Assessor Jurídico dos Coordenadores, de todas as informações e documentos suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes, atuais e necessários para atender as normas aplicáveis e aos requisitos e etapas da Oferta, bem como para conclusão do procedimento de auditoria jurídica (*due diligence*) de forma satisfatória aos Coordenadores e ao Assessor Jurídico dos Coordenadores;
- (vi) acordo entre a Devedora, a Emissora e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI;

- 
- (vii) recebimento, pelos Coordenadores e pela Emissora, de carta de conforto preliminar na data de disponibilização do Prospecto Definitivo e de carta de conforto, devidamente assinada pelos auditores independentes da Devedora ("**Carta Conforto**"), na data de disponibilização do Prospecto Definitivo acerca da consistência entre as informações financeiras da Devedora constantes dos Prospectos ou de qualquer outro documento da Oferta, das demonstrações financeiras da Devedora e demais documentos da operação. A Carta de Conforto deverá ser emitida de acordo com a Norma Brasileira de Contabilidade CFC/CTA nº 23 de 15 de maio de 2015, em termos aceitáveis pelos Coordenadores;
- (viii) recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora relativa à veracidade e consistência das informações contábeis e financeiras constantes dos Prospectos que não forem objeto de conforto pelos auditores independentes da Devedora, conforme aplicável (*CFO Certificate*);
- (ix) conclusão do processo de levantamento e checagem de informações presentes no material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI ("**Processo de Backup**");
- (x) recebimento, pelos Coordenadores, das demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, em termos aceitáveis pelos Coordenadores ("**DFs Auditadas**");
- (xi) encaminhamento, pelos Assessores Legais, até 3 (três) Dias Úteis da data prevista para o início da distribuição dos CRI, da redação preliminar de pareceres legais (*legal opinion*) que deverão ser emitidas pelos Assessores Legais;
- (xii) obtenção, pelos Coordenadores, na data de liquidação financeira da Operação de Securitização, de parecer legal (*legal opinion*) em versão final elaborado e assinado pelos Assessores Jurídicos em termos que sejam satisfatórios aos Coordenadores;
- (xiii) obtenção, pela Emissora, na data de liquidação financeira da Operação de Securitização, de parecer legal (*legal opinion*) em versão final elaborado e assinado emitida exclusivamente pelo Assessor Jurídico da Devedora (diferente e apartada da *Legal Opinion* endereçada aos Coordenadores);
- (xiv) cumprimento, pela Devedora e pela Emissora, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação trabalhista, especialmente as normas relativas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente 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 ("**Legislação Socioambiental**"), bem como (i) não incentivo a prostituição, tampouco utilização ou incentivo a utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente; (ii) não condenação na esfera judicial ou administrativa por (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo, ou (b) crime contra o meio ambiente; e (iii) conformidade de suas atividades e propriedades com a legislação ambiental brasileira;

- 
- (xv) com relação à Emissora ou à Devedora, inexistência de violação ou indício de violação ou sentença condenatória ou de decisão administrativa sancionadora contra a Devedora ou Emissora, ou suas Afiliadas, incluindo seus respectivos administradores e funcionários no exercício de suas funções, pelo descumprimento das disposições legais e regulamentares relacionadas à prática de corrupção e atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, incluindo, mas não se limitando, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("**Lei 12.846/13**"), a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada ("**Lei de Lavagem de Dinheiro**"), o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado ("**Decreto 11.129/22**"), e demais leis aplicáveis relacionadas à prática de corrupção e atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público nacional, assim como, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o U.K. Bribery Act (em conjunto, as "**Leis Anticorrupção**");
 - (xvi) negociação, preparação, aprovação, formalização, incluindo registros e publicações, conforme aplicáveis, e assinatura de todos os Documentos da Operação, que deverá estar de acordo com a regulamentação aplicável, sendo que todos os Documentos da Operação deverão estar em forma e substância satisfatórias à Devedora, à Securitizadora, aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos;
 - (xvii) cumprimento, pela Devedora e pela Emissora, de todas as normas legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis à Oferta, inclusive aquelas previstas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 44**") e à condução de seus negócios;
 - (xviii) cumprimento de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e a serem assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, pela Devedora e pela Emissora, conforme aplicável, exigíveis até a liquidação da Oferta;
 - (xix) não ocorrência de uma Hipótese de Resilição Voluntária ou de uma Hipótese de Resilição Involuntária (conforme definido no Contrato de Distribuição), e/ou de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na CCB);
 - (xx) recolhimento pela Emissora, com os recursos da integralização dos CRI (nos termos descritos na CCB), de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta que sejam de sua responsabilidade, incluindo, mas não se limitando, às taxas cobradas pela B3 e pela CVM;
 - (xxi) registro da Aprovação da Devedora no registro civil de pessoas jurídicas competente;
 - (xxii) que os documentos apresentados pela Devedora e pela Emissora, conforme aplicável, e/ou por suas subsidiárias e todas as sociedades controladas direta ou indiretamente pelo mesmo controlador, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"), ou legislação que a substitua não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Emissão e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Operação;
 - (xxiii) na data de início da Oferta, todas as declarações feitas pela Devedora e pela Emissora, conforme aplicável, e constantes dos Documentos da Operação deverão ser suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
 - (xxiv) envio do questionário de *bring down due diligence* devidamente assinado previamente à data (a) de início do *roadshow*, (b) do Procedimento de *Bookbuilding*, e (c) da data de liquidação da Oferta;

- (xxv) recebimento, pelos Coordenadores, de declaração assinada pela Devedora, na data de liquidação da Oferta, atestando suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das suas informações constantes dos Documentos da Operação em que seja parte, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Devedora no âmbito da Oferta, conforme aplicável;
- (xxvi) recebimento, pelos Coordenadores, de declaração assinada pela Securitizadora na 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 Securitizadora, no âmbito da Oferta e do procedimento de Due Diligence, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xxvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, perante os Coordenadores e do BB-BI, bem como qualquer entidade controladora, controlada e/ou sob o mesmo controle comum (direto ou indireto) dos Coordenadores e do BB-BI, por meio de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas, observados os prazos de cumprimento e cura aplicáveis a referidas obrigações;
- (xxviii) não ocorrência de reorganização envolvendo a Devedora que (a) exclua ou altere as categorias de associados denominados "Fundadores", "Efetivos" ou "Contribuintes", bem como as características das categorias de associados descritas atualmente no Estatuto Social da Devedora, e (b) altere a sua natureza de associação;
- (xxix) ausência de qualquer evento ou situação que cause qualquer efeito adverso e relevante na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da CCB ou que possam causar um efeito adverso e relevante (i) na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da CCB; ou (ii) na capacidade econômico-financeira, operacional, reputacional, jurídica e/ou negócios da Devedora ("**Efeito Adverso Relevante**");
- (xxx) manutenção do registro de companhia securitizadora da Emissora perante a CVM;
- (xxxi) atendimento, pela Securitizadora, ao previsto no Código ANBIMA;

- (xxxii) a Emissora ou qualquer de suas respectivas Controladas, a Devedora, e seus respectivos diretores ou executivos não ser (a) uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado; ou (b) uma subsidiária das partes envolvidas em uma transação contemplada pelo Contrato de Distribuição não ser uma Contraparte Restrita, observado que durante a vigência do Contrato de Distribuição, a Emissora e suas respectivas controladas, e a Devedora, manterão procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação serviços a (1) Territórios Sancionados; (2) Contraparte Restrita; ou (3) no seu melhor conhecimento, cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo. Para fins do Contrato de Distribuição, (I) "Contraparte Restrita" significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (A) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA ("OFAC"), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), (B) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (C) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (II) "Território Sancionado" significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data deste Acordo incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis leis e regulamentos de Sanções), Rússia, territórios de Donetsk, Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coreia do Norte, Síria e Cuba; (III) "Sanções" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, negócios, investimentos, exportações, financiamentos ou disponibilização de ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido no Contrato de Distribuição), incluindo (i) OFAC, Departamentos de Estado, Tesouro ou Comércio dos EUA, governo do Reino Unido, Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, União Europeia ou Conselho de Segurança das Nações Unidas; e/ou (ii) por todo e qualquer país em que a Emissora e qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos e os Coordenadores e suas afiliadas tenham ligação, conforme aplicável; e/ou (iii) pelos governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (i) e (ii);
- (xxxiii) aprovação dos termos e condições do Contrato de Distribuição pelas áreas internas dos Coordenadores, incluindo, mas não se limitando, às aprovações de cadastro, crédito, jurídico, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;
- (xxxiv) aceitação, por parte dos Coordenadores, e contratação e remuneração pela Securitizadora (conforme previsto no Termo de Securitização), mediante a autorização prévia por escrito da Devedora, dos prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta e da Emissão, incluindo, sem limitação, os Assessores Legais;
- (xxxv) cumprimento, pela Emissora e pela Devedora, de todas as obrigações, requisitos e normas de conduta previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Emissão, observando as normas relativas ao período de silêncio;
- (xxxvi) que os Créditos Imobiliários representados pela CCI estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à sua vinculação à emissão dos CRI;

(xxxvii) não ocorrência de (a) pedido, proposta ou instauração de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, suas respectivas controladas, independentemente do deferimento pelo juízo competente; (b) extinção, liquidação, dissolução, pedido de autofalência, decretação de falência ou pedido de falência formulado por terceiros não elidido por depósito judicial e/ou contestada no prazo legal contra a Emissora; (c) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial pela Emissora e/ou suas controladas; (d) propositura, pela Emissora e/ou suas controladas, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão/homologação pelo juiz competente; ou (e) qualquer procedimento similar em outra jurisdição, ou, ainda, medidas judiciais antecipatórias para tais procedimentos, incluindo aquelas com base em medidas preliminares para obtenção de tutela de urgência cautelar previstas na Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("**Lei 11.101/05**");

(xxxviii) não ocorrência de (i) insolvência civil da Devedora ou qualquer evento análogo, inclusive em decorrência de procedimentos previstos na Lei 11.101/05; (ii) pedido de declaração de insolvência civil da Devedora ou qualquer evento análogo formulado por terceiros e não elidido no prazo legal, inclusive em decorrência de procedimentos ou da aplicação de institutos previstos na Lei 11.101/05; ou (iii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;

(xxxix) que os CRI sejam emitidos em regime fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado; e

(xl) a Emissora, a Devedora e/ou suas sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum ("**Afiliadas**") não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

O cumprimento, pelos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição relacionados à Oferta, está condicionado ao atendimento das Condições Precedentes, (a) até a data da concessão do registro pela CVM ou (b) até a data da liquidação dos CRI, conforme o caso, assegurado o direito dos Coordenadores de não dar seguimento à colocação dos CRI, caso qualquer Condição Precedente seja descumprida.

A renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores entendam adequado, a exclusivo critério dos Coordenadores, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pela Emissora e/ou pela Devedora de suas respectivas demais obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme o caso; ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, sem renúncia pelos Coordenadores, desobrigará o exercício da garantia firme de colocação pelos Coordenadores, podendo, a exclusivo critério dos Coordenadores, em caso de rescisão do Contrato, e observado o disposto no artigo 58 da Resolução CVM 160, resultar no cancelamento da Oferta, ocasião na qual a Emissão e a Oferta não serão efetivadas e não produzirão efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas comprovadamente incorridas e devidamente comprovadas até o momento, conforme previsto na cláusula de Despesas do Contrato de Distribuição. Caso ocorra o não atendimento de qualquer das Condições Precedentes (e os Coordenadores não renunciem ao cumprimento de tal ou tais Condições Precedentes), por razão imputável exclusivamente à Devedora, a Devedora também terá a obrigação de pagar aos Coordenadores o Comissionamento de Descontinuidade, nos termos da Cláusula de Comissionamento do Contrato de Distribuição.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção "3. Fatores de Risco", na página 16 e seguintes deste Prospecto.

14.3. 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.

DESPESAS INICIAIS	PERIODICIDADE	TITULAR	VALOR BRUTO	% VALOR DA EMISSÃO	VALOR LIQUIDO	% VALOR DA EMISSÃO
Fee da Securitizadora	Flat	True	20.258,86	0,004052%	18.000,00	0,003600%
Administração do CRI	Flat	True	3.714,12	0,000743%	3.300,00	0,000660%
Pesquisa Reputacional	Flat	True	85,00	0,000017%	85,00	0,000017%
Escriturador e liquidante	Flat	Itau	450,20	0,000090%	400,00	0,000080%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	104.250,00	0,020850%	104.250,00	0,020850%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	5.000,00	0,001000%	5.000,00	0,001000%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	224,96	0,000045%	224,96	0,000045%
Taxa de registro de ofertas públicas	Flat	Anbima	20.885,00	0,004177%	20.885,00	0,004177%
Taxa para registro da base de dados de CRI's	Flat	Anbima	2.979,00	0,000596%	2.979,00	0,000596%
Custódia da CCI	Flat	OT	5.691,52	0,001138%	5.000,00	0,001000%
Implantação e Registro de CCIs	Flat	OT	5.691,52	0,001138%	5.000,00	0,001000%
Implantação Agente Fiduciário	Flat	OT	3.414,91	0,000683%	3.000,00	0,000600%
Agente Fiduciário	Flat	OT	16.505,41	0,003301%	14.500,00	0,002900%
Auditoria do P.S	Flat	Agente Contratado	2.025,89	0,000405%	1.800,00	0,000360%
Contabilidade do P.S	Flat	Agente Contratado	281,37	0,000056%	250,00	0,000050%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	150.000,00	0,030000%	150.000,00	0,030000%
Comissão de Coordenação e Estruturação	Flat	Coordenadores	1.106.806,86	0,221361%	1.000.000,00	0,200000%
Prêmio de Garantia Firme	Flat	Coordenadores	1.106.806,86	0,221361%	1.000.000,00	0,200000%
Comissão de Distribuição	Flat	Coordenadores	11.123.408,97	2,224682%	10.050.000,00	2,010000%
Total			13.678.480,45	2,735696%	12.384.673,96	2,4769348%
DESPESAS RECORRENTES	PERIODICIDADE	TITULAR	VALOR BRUTO	% VALOR DA EMISSÃO	VALOR LIQUIDO	% VALOR DA EMISSÃO
Administração do CRI	Mensal	True	3.714,12	0,000743%	3.300,00	0,000660%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itau	450,20	0,000090%	400,00	0,000080%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	3.800,00	0,000760%	3.800,00	0,000760%
Contabilidade do P.S	Mensal	Agente Contratado	281,37	0,000056%	250,00	0,000050%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,000273%	1.200,00	0,000240%
Agente Fiduciário	Anual	OT	16.505,41	0,003301%	14.500,00	0,002900%
Custódia da CCI	Anual	OT	5.691,52	0,001138%	5.000,00	0,001000%
Auditoria do P.S	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,000405%	1.800,00	0,000360%
Total (Anual)			125.903,08	0,025181%	116.700,00	0,0233400%

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:

15.1. Formulário de Referência

15.1.1. Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

<https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website clicar em "informações sobre companhias", buscar "True Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar "FRE - Formulário de Referência", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna "ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "salvar em pdf", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "gerar pdf" para fazer o download do formulário de referência)

15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023 podem ser encontradas no seguinte website:

<https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website clicar em "Informações sobre Companhias", buscar "True Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar 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).

15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora

As demonstrações financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, foram incorporadas como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo V a este Prospecto, a partir da página 211 deste Prospecto.

15.4. Atas de assembleia geral extraordinária ou de reunião do conselho de administração que deliberaram a emissão

A Aprovação Societária da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo II a este Prospecto, a partir da página 163 deste Prospecto.

A Aprovação Societária da Devedora foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo I a este Prospecto, a partir da página 159 deste Prospecto.

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo III a este Prospecto, a partir da página 169 deste Prospecto.

O estatuto social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo IV a este Prospecto, a partir da página 187 deste Prospecto.

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo VI a este Prospecto, a partir da página 331 deste Prospecto.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

A CCB foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo VII a este Prospecto, a partir da página 911 deste Prospecto.

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", A PARTIR DA PÁGINA 16 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" CONSTANTE DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA, 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

Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, Conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000, São Paulo, SP
Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, São Paulo, SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Tel.: +55 (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br
Website: <https://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

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
São Paulo – SP
CEP 04538-132
At.: Pedro Nunes Ramaldes
Telefone: +55 11 97192-4206
E-mail: pedro.ramaldes@itaubba.com / ibba-miboperacoes@itaubba.com

UBS BB

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 4.440, 7º andar
CEP 04.538-132, Itaim Bibi, São Paulo – SP
At.: Carlos Belinger
Telefone: (11) 2767-6729
E-mail: carlos.belinger@ubsbb.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

Assessor Jurídico dos Coordenadores

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447, Bela Vista
CEP 01403-001, São Paulo, SP
At.: Flavia Magliozzi | Bruno Tuca
Tel.: + 55 (11) 3147 7600
E-mail: flavia.magliozzi@mattosfilho.com.br | btuca@mattosfilho.com.br
Website: www.mattosfilho.com

Assessor Jurídico da Devedora

MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.200, 5º andar, Itaim Bibi
CEP 04.538-132, São Paulo, SP

At.: Raphael Zono

Tel.: +55 (11) 3150-7414

E-mail: rzono@machadomeyer.com.br

Website: www.machadomeyer.com.br

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, nº2.121

CEP: 14020-260, São Paulo – SP

At.: Rodrigo Garcia Giroldo

Tel.: +55 11 2306-5999/+55 11 99974-6069

E-mail: fazani@blbbrasil.com.br

Auditores Independentes da Devedora

BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES S.S. LTDA

Rua Major Quedinho, 90 - Consolação

01050-030 – São Paulo, SP

Att.: Esmir de Oliveira

tel: +55 11 3848.5880

Email: esmir.oliveira@bdo.com.br

Website: www.bdo.com.br

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 – Parte

CEP 04534-004, São Paulo, SP

At.: Maria Carolina Abrantes

Tel.: +55 (11) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão

Banco Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa

CEP 04344-902, São Paulo, SP

At.: Melissa Braga

Tel.: +55 (11) 2740-2919

E-mail: escrituracaoorf@itau-unibanco.com.br

Website: <https://www.itau.com.br/investmentservices>

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar

CEP 04538-132, São Paulo, SP

Tel.: +55 (11) 2740-2919

E-mail: escrituracaoorf@itau-unibanco.com.br

Website: <https://www.itau.com.br/investmentservices>

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no item 16.8 do Anexo D da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Securitizadora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto dos Coordenadores nos endereços descritos acima.

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 declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor encontra-se atualizado e consta do Anexo VIII a este Prospecto.

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

A Emissora prestou declaração de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, a qual se encontra no Anexo VIII a este Prospecto.

O Coordenador Líder declara, 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 e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



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



Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sirio Libanês



Em 1921, nascemos de gestos de solidariedade da colônia Sírio-Libanesa, uma liderança 100% feminina que segue por gerações na Governança até hoje, fato que muito nos orgulha. Foi pensando no bem comum que se deu início a construção desta instituição e, este propósito, segue direcionando nossos 100 anos de atuação, honrando o passado e construindo o futuro. Seguimos assim, uma instituição filantrópica, sem fins lucrativos, centrados na solidariedade, excelência e resultado, com o propósito de proporcionar vida plena e digna.

Foi pensando no bem comum que se deu início a construção desta instituição e, este propósito, segue direcionando nossos 100 anos de atuação, honrando o passado e construindo o futuro.

Seguimos assim, uma instituição filantrópica, sem fins lucrativos, centrados na solidariedade, excelência e resultado, com o propósito de proporcionar vida plena e digna.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Sociedade Beneficente de Senhoras
Hospital Sirio Libanês



“Em nossa pátria, devemos criar instituições dignas de nossa coletividade, para nos tornarmos verdadeiramente merecedores da estima que nos tributam.

A primeira instituição cuja fundação se impunha em caráter urgente era a de um hospital que atendesse a todas as classes sociais.”

Adma Jafet (1886-1956)

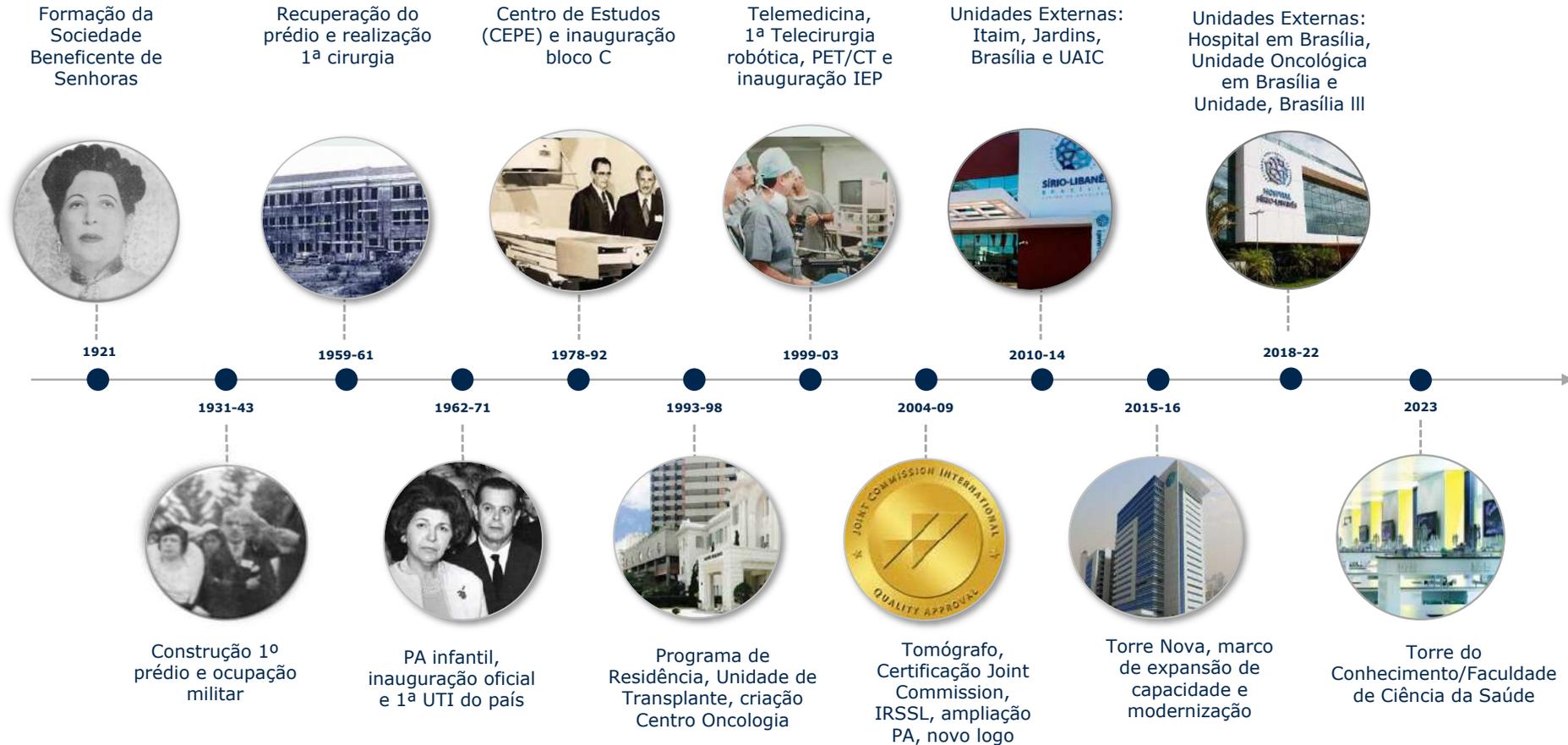
Fundadora da Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sirio-Libanês



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sirio Libanês



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Quem Somos

O Hospital Sírio-Libanês é uma instituição filantrópica, sem fins lucrativos, que gera investimento contínuo em ensino e pesquisa, tecnologia e inovação, filantropia e impacto social.

Nos orgulhamos por sermos considerados um dos melhores centros de saúde do mundo.

Propósito

Vida plena e digna

Visão

Excelência em filantropia e saúde de alta complexidade na América Latina

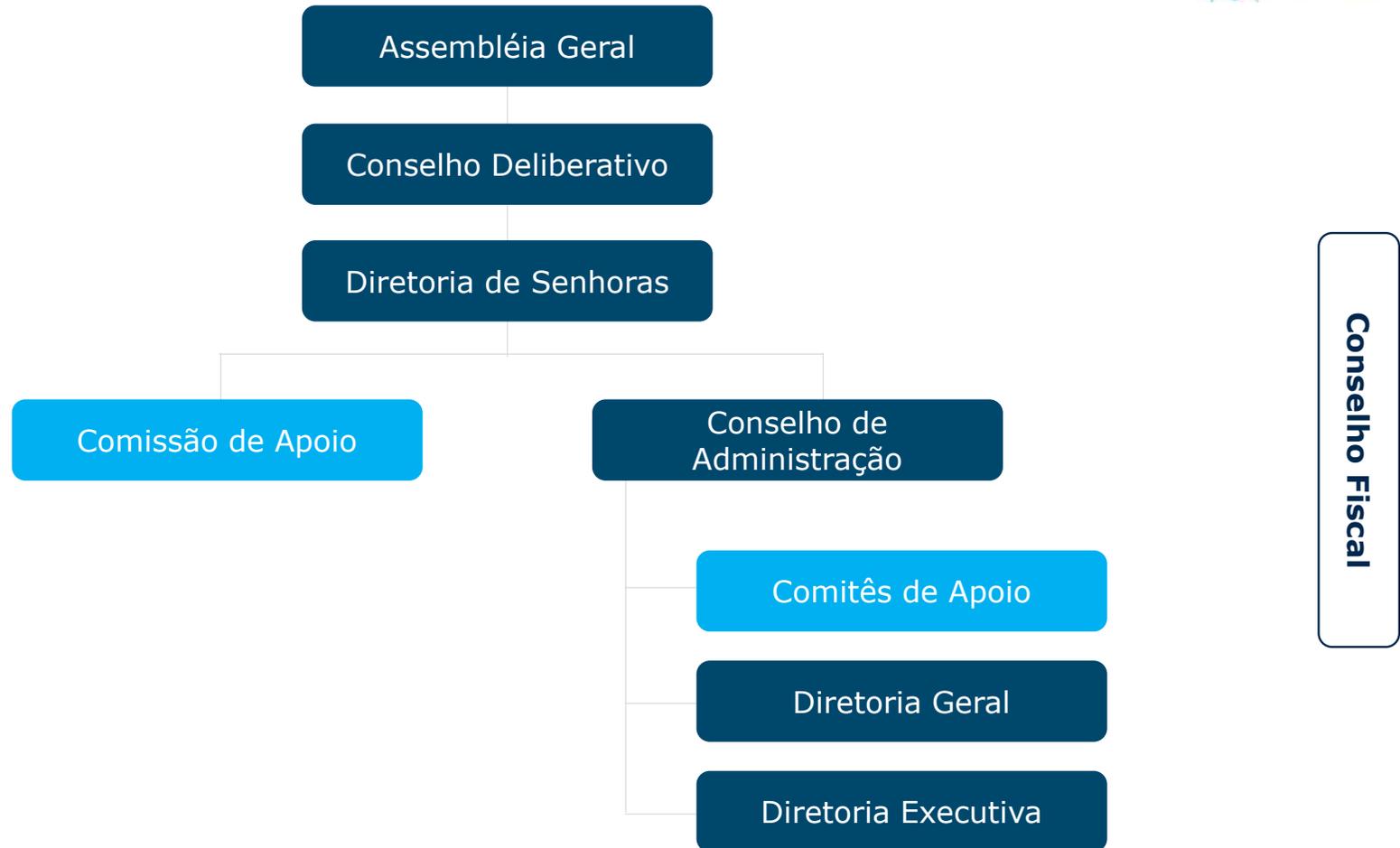
Valores

SER: Solidariedade, Excelência e Resultado



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Estrutura de Governança



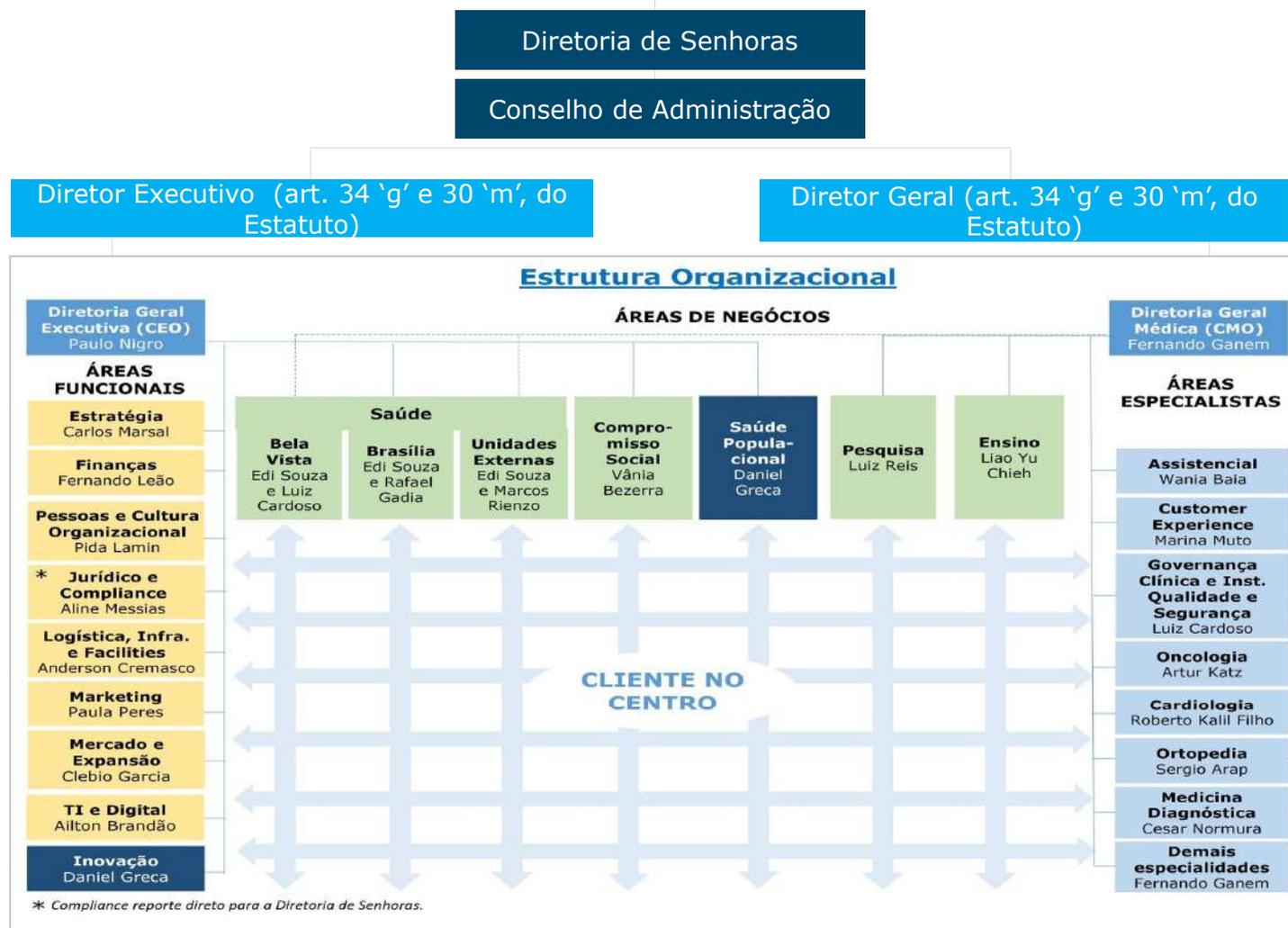
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Estrutura de Governança



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Nossa Atuação



A **excelência** faz parte do nosso **DNA** e isso se reflete em nossas **áreas de atuação**.
A tecnologia e inovação permeiam nossas três grandes áreas.



Assistência
Médico Hospitalar



Compromisso
Social



Ensino e
Pesquisa

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Volumetria Assistencial

Unidades - São Paulo



**Unidade
Bela Vista**



**Unidade
Jardins**



**Unidade
Itaim**



31.992
Internações/ano



58.185
Procedimentos
Cirúrgicos



89.429
Atendimentos/ano
Pronto Atendimento



586
Leitos
Operacionais



26
Salas Cirúrgicas
Bela Vista 22 e Itaim 4



149
Leitos
Críticos * Dez/23
(UTI, UCG, UCO)



2.706
Médicos ativos
no Corpo Clínico



52.127
Atendimento/ano
Centro de Oncologia



6 Milhões
Exames/ano



8.005
Colaboradores

Unidades - Brasília



**Centro de
Oncologia Asa Sul**



**Centro de
Diagnósticos
Asa Sul**



**Hospital
Asa Sul**



**Núcleo de
Especialidades
Asa Sul**



**Unidade
Águas Claras, DF**



7.371
Internações/ano



4.166
Procedimentos
Cirúrgicos



26.801
Atendimentos/ano
Pronto Atendimento



80
Leitos
Operacionais



5
Salas Cirúrgicas



25
Leitos
Críticos dez/23



659
Médicos do
Corpo Clínico



14.746
Atendimento/ano
Centro de Oncologia



569.874
Exames/ano



1.326
Colaboradores

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Certificações e Reconhecimentos



Assistenciais e de Gestão



Ambientais e de Governança



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Filantropia Sírio - Libanês



PROADI-SUS

Projeto Abrace seu Bairro

Ambulatórios de Filantropia

Voluntariado Sírio-Libanês

Nosso compromisso com a sociedade está em estender o cuidado à saúde para além das nossas fronteiras físicas.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

PROADI-SUS



O Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional do Sistema Único de Saúde (PROADI-SUS) é uma ferramenta de política pública de saúde financiada com recursos de imunidade fiscal concedida para hospitais filantrópicos com excelência reconhecida pelo Ministério da Saúde, **como é o caso do Sírio-Libanês, por apoiar a promoção da melhoria das condições de saúde da população.**

De 2018 a 2021 foram:

+ 700 mil pessoas alcançadas

- **157 localidades (todas as unidades federativas contempladas)**

2021-2023

- **21 projetos executados**

2024-2026

- **21 projetos em andamento**



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Abrace seu Bairro

Criado em 2001, o projeto desenvolve atividades relacionadas à promoção da saúde, cultura, educação, qualificação profissional e geração de renda, com foco em ações que favoreçam o desenvolvimento biopsicossocial de indivíduos e famílias.

Em 22 anos de atuação, foram atendidas

27,7 mil pessoas.



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Ambulatórios



Pediatria

+ 51 mil atendimentos realizados

Câncer de Mama

+ 171 mil atendimentos realizados
+ 5 mil procedimentos cirúrgicos

Ultrassonografia

+ 187 mil atendimentos realizados

Mutirão da Saúde (Paratireoide)

+ 580 atendimentos realizados
25 procedimentos cirúrgicos

Corujão Câncer de Tireoide

+ 510 atendimentos realizados
15 procedimentos cirúrgicos

Parceria com a Prefeitura de São Paulo para atendimento de pacientes encaminhados pela Secretaria Municipal de Saúde nas especialidades de oncomastologia e obesidade infantil e otorrinolaringologia, além da oferta de exames de ultrassonografia em ambulatórios próprios localizados no complexo da Bela Vista.



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Voluntariado Siríio-Libanês **O prazer em ajudar o outro**

O trabalho voluntário está na essência da nossa instituição.

A partir de **1980**, essa filosofia ganhou força com a criação do Serviço de Voluntários, focado no atendimento de pacientes, acompanhantes e familiares.

Hoje, 300 voluntários atuam em diversas áreas:

- **Centro de Diagnósticos**
- **Pronto Atendimento**
- **Centro de Oncologia**
- **UTI**
- **Banco de Sangue**
- **Pediatria**
- **Ambulatório de Filantropia**
- **Abrace seu Bairro**
- **Livraria e Loja de Conveniência Bela Vista, cuja renda é revertida para a iniciativas de filantropia**
- **Unidades do Itaim e em Brasília**
- **E também no Hospital Municipal Infantil Menino Jesus, em SP**



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Ensino e Pesquisa



Crescimento do número de citações
pela comunidade científica entre
2020 e 2023
33%



Pesquisa e Produção Científica

+370 artigos científicos

+12.950 mil citações pela comunidade científica em 2022.

+ 3.266 artigos científicos*

+83.177 citações pela comunidade científica*

*desde 1978 (criação do antigo Centro de Ensino e Pesquisa, que em 2003 foi transformado em IEP).

Educação e capacitação

57 turmas de Pós-Graduação Lato Sensu

+70 cursos de atualização

Programa de Mestrado e Doutorado em Ciências da Saúde com **nota 5** na avaliação da CAPES.

Alunos

1.517 alunos em 2023 na Especialização Lato Sensu

Aperfeiçoamento

+18,5 mil alunos em 2023

Mestrado

83 alunos matriculados e **25** dissertações concluídas em 2023.

Doutorado

65 alunos matriculados e **9** teses concluídas em 2023.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Ensino e Pesquisa



Atuação

- Pesquisa científica.
- Programa de residência
- Reuniões e eventos.
- Linhas de pesquisa.
- Faculdade de Ciências da Saúde

Educação

- Pós-graduação (*Lato Sensu*) Especialização.
- Mestrado e Doutorado em ciência da saúde.
- Cursos de curta duração.
- EAD.
- Graduação (Enfermagem, Psicologia e Fisioterapia)

Estrutura

- Centro de treinamento e desenvolvimento de cirurgia robótica.
- Simulações realísticas avançadas.
- Telemedicina.
- Biblioteca e laboratórios de informática AD.
- Torre do Conhecimento

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Torre do Conhecimento Sírio-Libanês

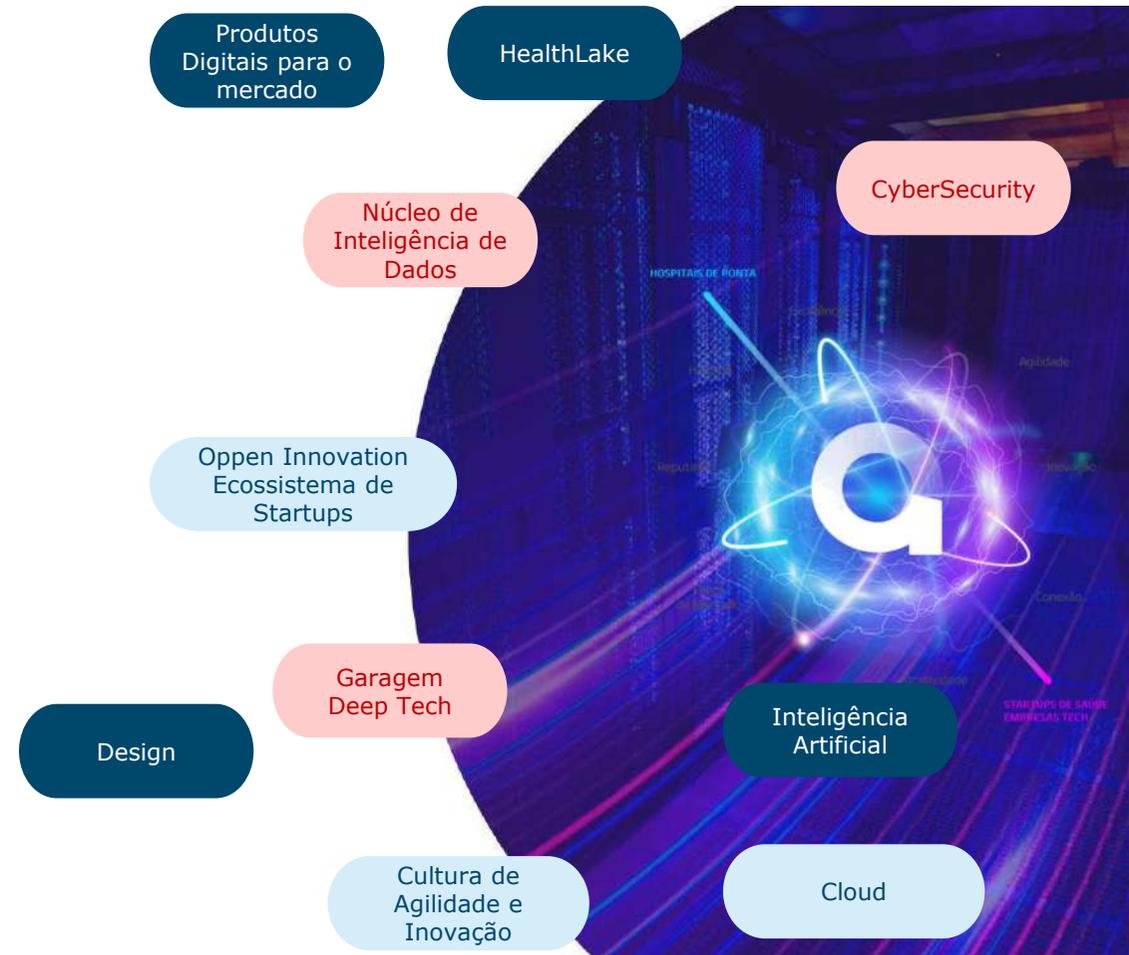
Espaço exclusivo para produzir e compartilhar conhecimento, promover aprimoramento de médicos, profissionais da saúde, gestores desta área e estimular a investigação científica que contribua para uma assistência a saúde ainda melhor.

Esse projeto permitirá consolidar nossa instituição como um centro acadêmico, expandindo fisicamente, estruturalmente e conceitualmente o patamar de Ensino e Pesquisa do Sírio-Libanês.



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Iniciativas de co-criação, dentro do ecossistema de inovação, aplicadas às nossas iniciativas de Filantropia.



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

“A filantropia é nossa razão de ser há 100 anos.
Somos gratos pela sua parceria com o nosso
compromisso de promover solidariedade,
excelência e resultado”.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Highlights Financeiros Exercício – 2023 / R\$/MM

R\$ 3,6bi Receita Bruta

7,6% Margem EBITDA

58,0% Margem de Contribuição

R\$ -23MM Superávit|Déficit

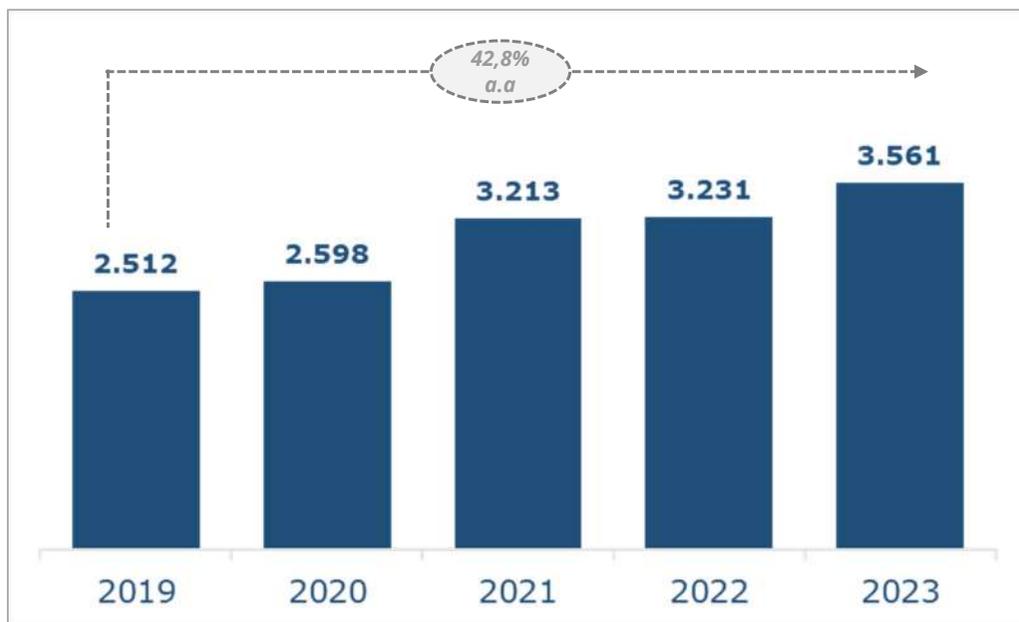
R\$ 248MM EBITDA

R\$ 202MM Investimentos|CapEx

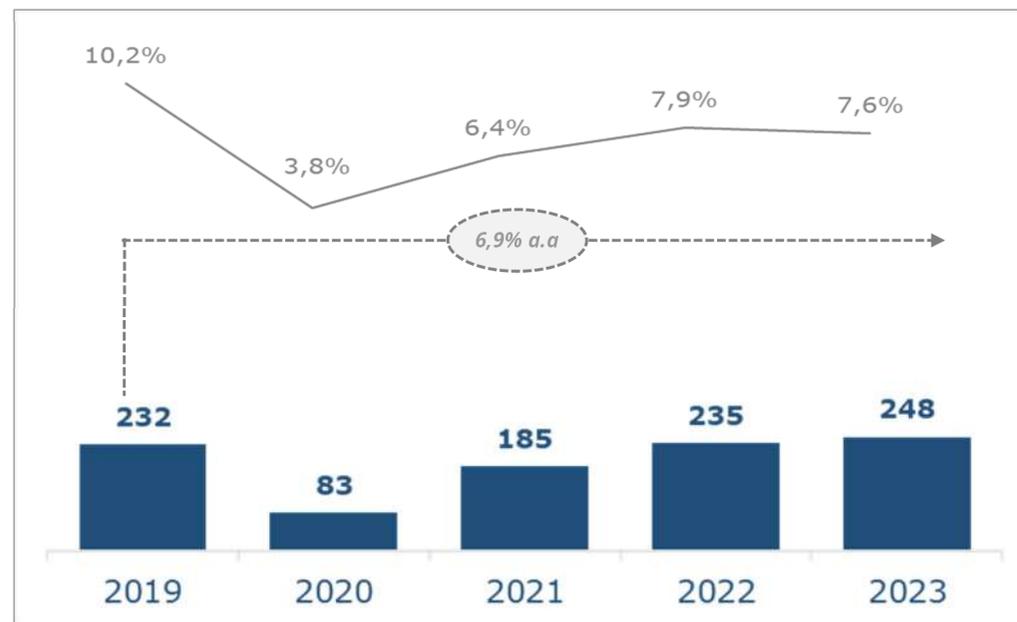
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Crescimento & Rentabilidade Evolução

Receita Bruta (R\$/MM)



EBITDA (R\$/MM) e Margem EBITDA (%)

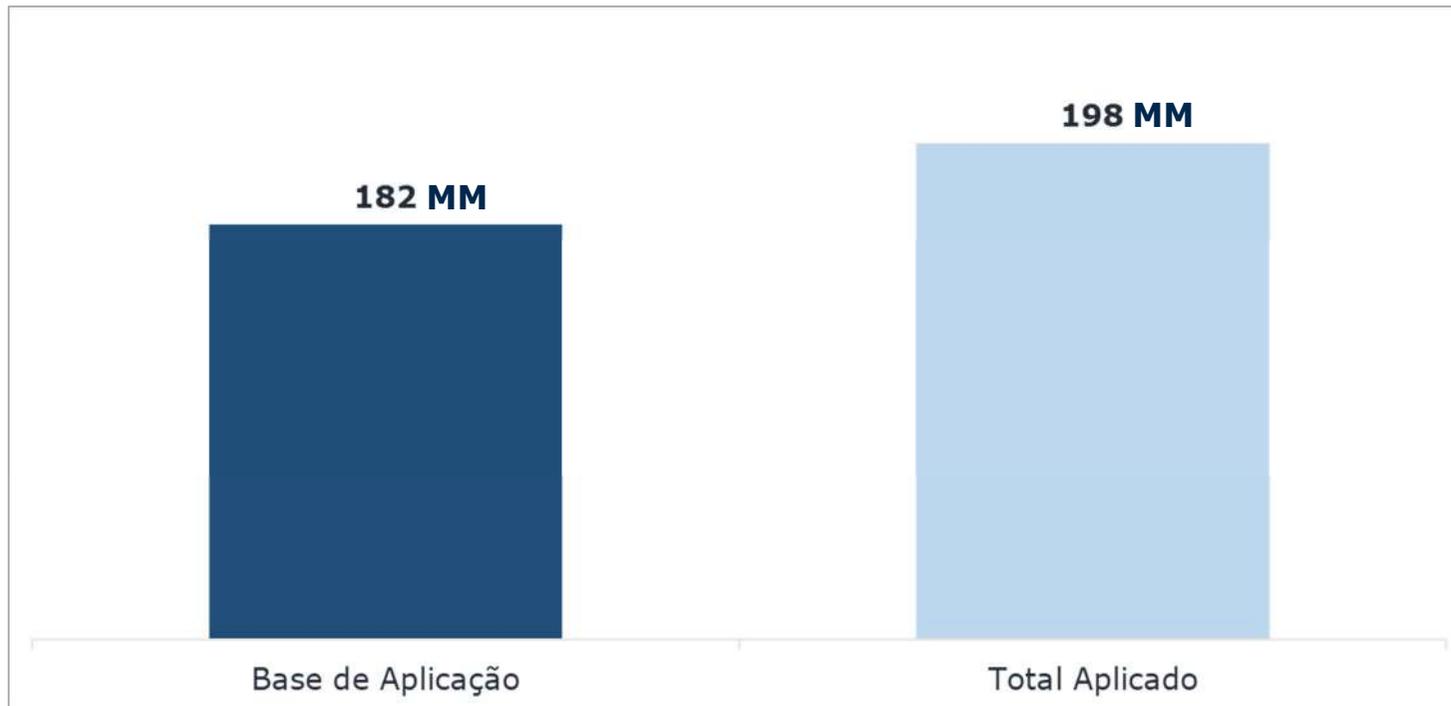


A partir de 2020 foi revisada a metodologia de provisão de PECLD, Glosas e Consignados, de acordo com as novas normas contábeis e boas práticas, reduzindo os níveis de rentabilidade em relação aos anos anteriores a esta data.

(EBITDA já considera projetos de Filantropia)

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

PROADI Valores aplicados no ano de 2023 - R\$/MM



- ❑ Base de aplicação PROADI-SUS no Triênio 2021-2023
- ❑ R\$ 492,2 Milhões

- ❑ Cumprimos a aplicação dos recursos dentro do Triênio 2021-2023. Projetos auditados pela BDO.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Evolução dos Indicadores Financeiros



Indicadores	Nome do Indicador	2023	2022	2021	2020	2019
Estrutura de Capital	Endividamento de curto prazo	25,91%	24,92%	24,27%	26,56%	14,39%
	Endividamento total	53,29%	47,60%	42,42%	42,03%	35,78%
	Participação de capitais próprios	46,14%	51,86%	57,27%	57,71%	63,89%
Rentabilidade	Ebitda- margem da atividade	7,64%	7,90%	6,46%	3,75%	10,20%
	Ebit - margem Operacional	2,22%	3,05%	1,63%	-3,34%	5,32%
	Margem Líquida	-0,71%	0,05%	-0,88%	-5,42%	3,12%
	ROA - Retorno sobre Ativos	-0,66%	0,04%	-0,88%	-4,16%	2,57%
	ROE - Retorno sobre PL	-1,43%	0,09%	-1,54%	-7,21%	4,03%
	Rentabilidade do Ativo Econômico	4,11%	5,41%	2,94%	-4,53%	7,26%
Capacidade de Pagamento	Líquidez Corrente	1,53	1,51	1,44	1,34	2,27
	Líquidez Imediata	0,35	0,41	0,36	0,41	0,43
	Dívida líquida sobre EBITDA	2,01	1,40	1,19	3,16	1,29
	Dívida líquida s/PL	31,02%	20,14%	13,47%	15,78%	17,05%
	Saldo / Reserva de caixa	319.057	324.122	251.467	312.270	171.089

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Dívida e capacidade de pagamento



100% da dívida (R\$ 818 MM) é capital de giro e indexado ao CDI

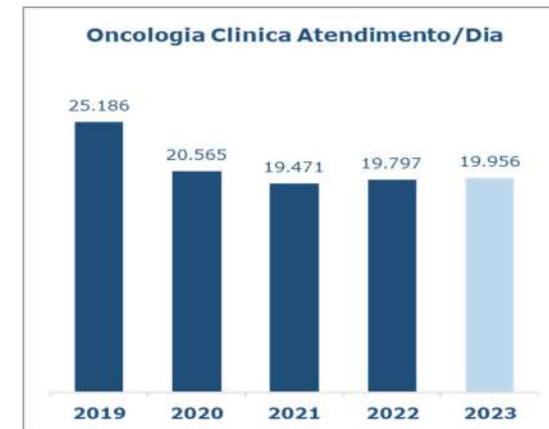
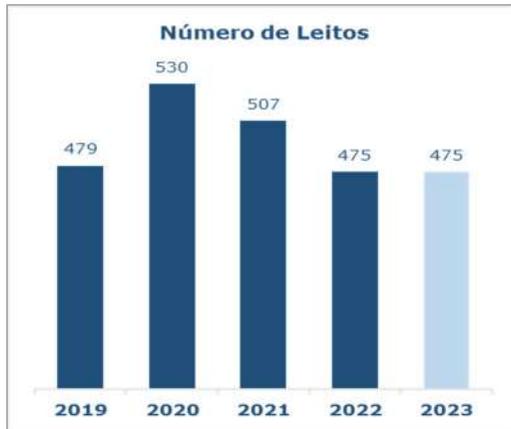
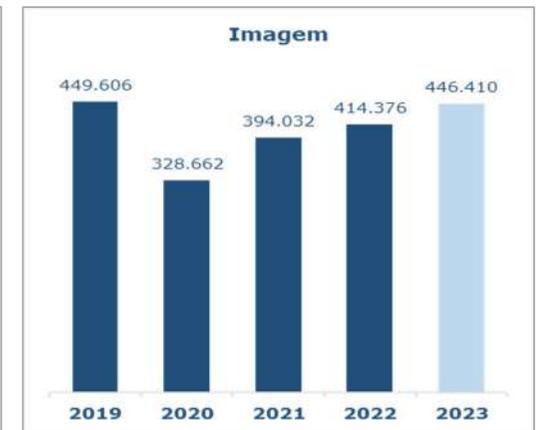
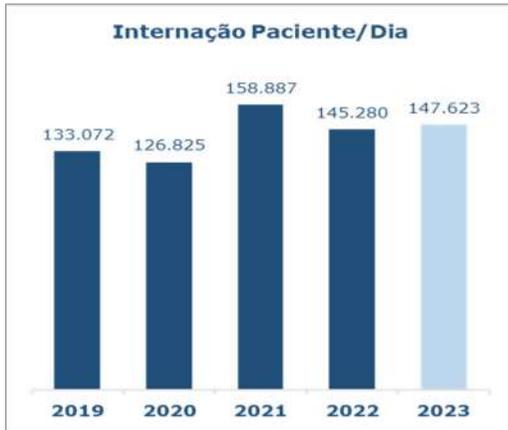
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.



Evolução Produção Assistencial

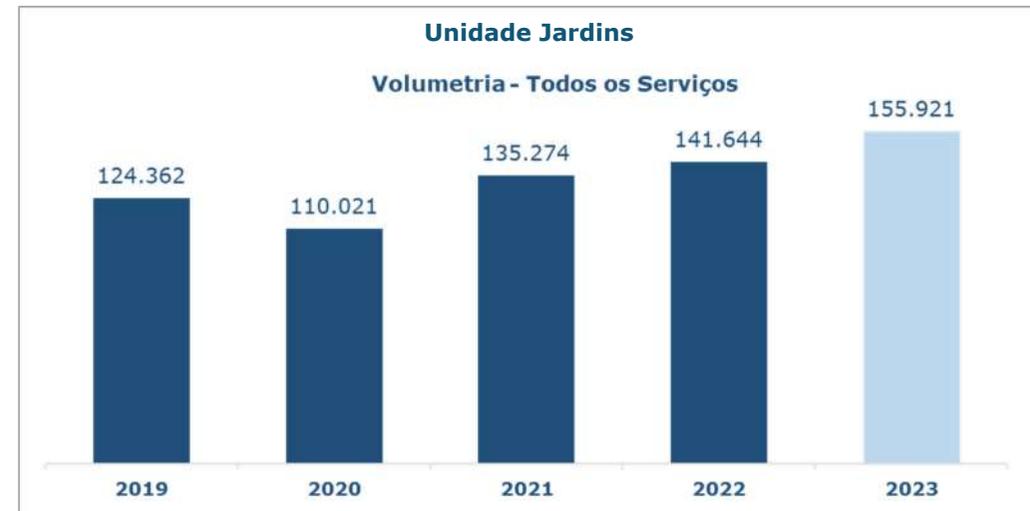
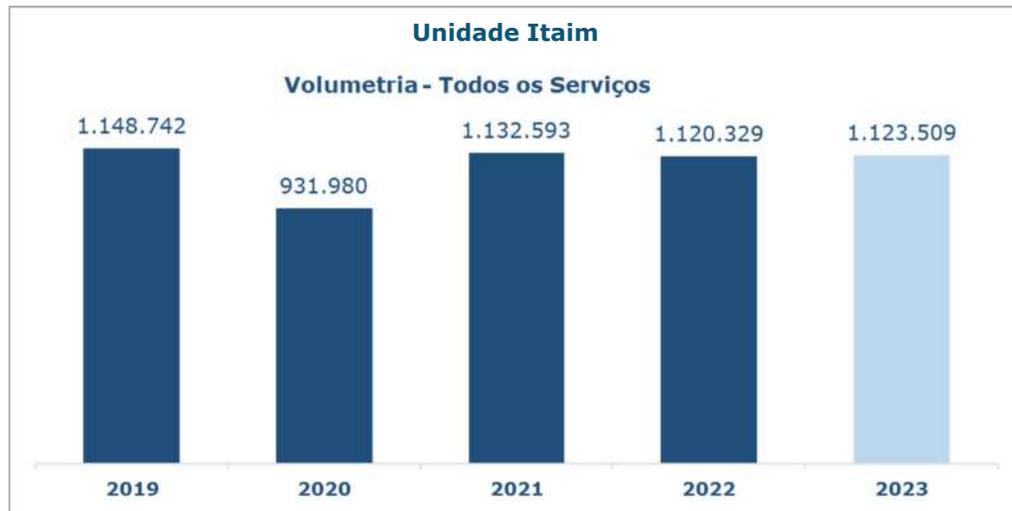
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Evolução Produção Assistencial Unidade de Internação - Bela Vista



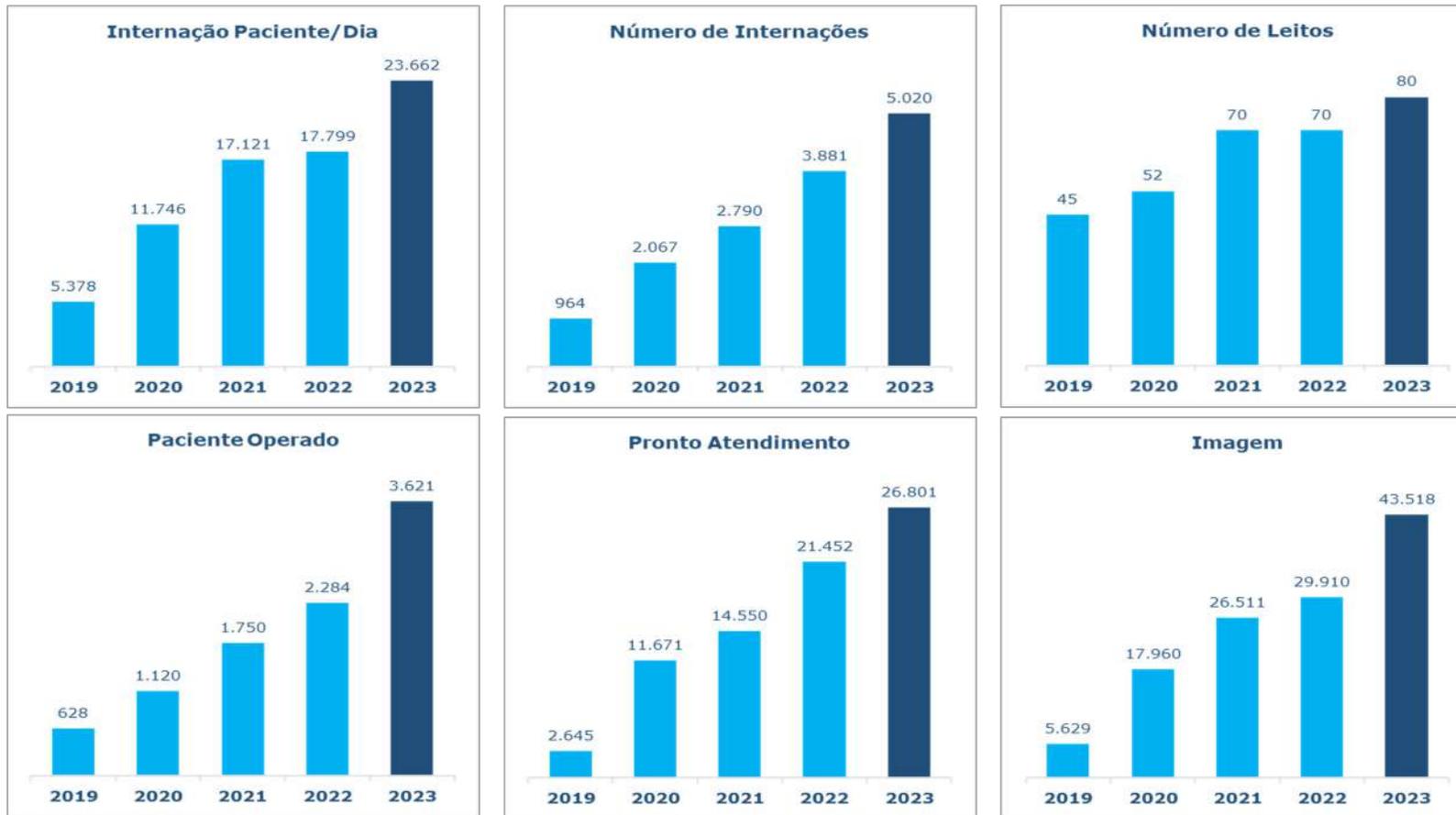
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Evolução Produção Assistencial Unidade Itaim e Jardins



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Evolução Produção Assistencial Unidades de Internação - Brasília



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Evolução Produção Assistencial Unidade Oncológicas de Brasília e Unidade Brasília III



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Cenário 2023 e Perspectiva 2024



O que está acontecendo no mundo

- ❑ Acima das expectativas iniciais, em 2023 a economia global cresceu 2,6%.
- ❑ Ainda assim o quinquênio que se encerrará em 2024 tem previsão de registrar crescimento menor do que o qq. 2005-2009 (período da crise imobiliária dos EUA).
- ❑ **Principais fatores de impacto:**
- ❑ Pandemia de COVID-19
 - ✓ Conflitos geopolíticos (Rússia-Ucrânia e Israel-Hamas).
 - ✓ Aumento de desastres naturais provocados pelas alterações climáticas (terremotos/ recorde mundial de calor).



O que está acontecendo no Brasil

- ❑ Em 2023, o desempenho econômico superior ao esperado, superior também ao da América Latina voltando a ocupar posição entre as 10 maiores economias do mundo (FMI).
- ❑ Este desempenho foi alavancado especialmente pelo agronegócio.
- ❑ Apesar das altas taxas de juros, ocorreu redução do desemprego e a tendência de queda futura e o equilíbrio na economia tem melhorado as expectativas de investimento produtivo para 2024.



O que está acontecendo na saúde

- ❑ O ano de 2023 ainda foi marcado por desafios na saúde mundial e brasileira, com rastros da pandemia e recrudescimento de condições negligenciadas ou não priorizadas naquele momento.
- ❑ Pós-pandemia: um aumento significativo de utilização e ingresso de 4 milhões de brasileiros no sistema de saúde suplementar.
- ❑ Ao final de 2023 ocorreu a superação do volume de beneficiários de 2014, majoritariamente nos planos/operadoras mais baratos.
- ❑ Apesar dos altos reajustes de contratos e mensalidades aplicados, as operadoras médico-hospitalares fecharam 2023 com resultado operacional ainda negativo.
- ❑ Hospitais e prestadores buscaram negociar reajustes mais expressivos junto às operadoras, além de pagamentos atrasados e contas glosadas.
- ❑ O processo de consolidação no setor também desacelerou em 2023, motivado pela insegurança sobre as diretrizes econômicas do novo governo, pelas altas taxas de juros e pelo prejuízo sofrido pelas operadoras em 2022.

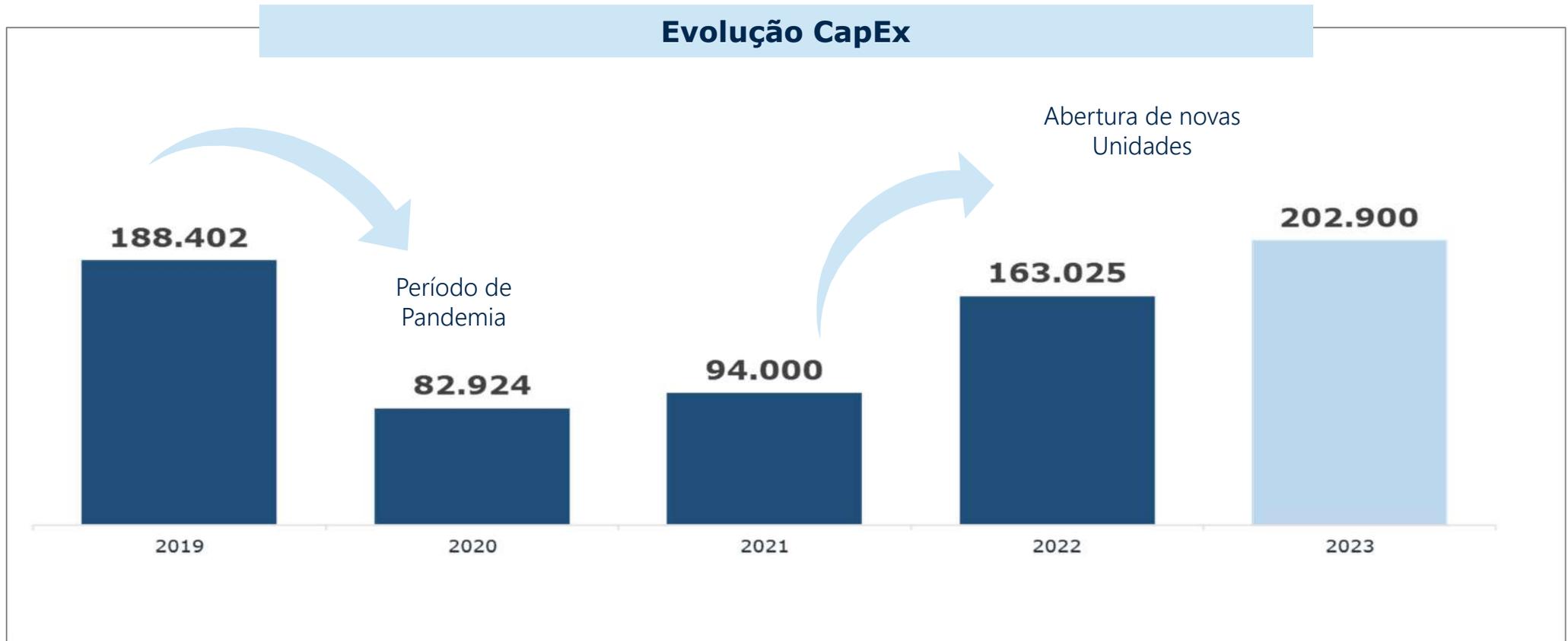


Desafios em 2024

- ❑ Sistemas de saúde ainda enfrentando dificuldades no aspecto econômico, apesar da performance financeira positiva das principais redes.
- ❑ Consolidação e verticalização do setor.
- ❑ Em virtude das ainda altas sinistralidades registradas em 2023, 2024 deve novamente trazer fortes reajustes por parte das operadoras.
- ❑ Operadoras deverão continuar aperfeiçoando seus métodos de combate às fraudes e desperdícios, eventualmente aumentando a burocracia para beneficiários e prestadores.
- ❑ Empresas contratantes na gestão da saúde de seus colaboradores com foco na prevenção e controle e da eficiente utilização de recursos.
- ❑ Diversificação e expansão de negócios.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Investimentos Evolução - R\$/Mil



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Principais Investimentos



Projeto / Atividade	Investimento	Descrição
OBRAS E INFRAESTRUTURA	80,2MM	Implementar graduação em ciências da saúde, expansão iep, substituição pet-ct (medicina nuclear), retrofit salas artis zee e artis zeego e renovação do artis zeego, retrofit centro de oncologia unidade internação (bsb), unidade externa - águas claras, command center para as unidades PA, paciente internado + alta sem falta, saúde populacional - Silvio Romero (zona leste), adequação do ambulatório de filantropia, clinica de especialidade HSL - unidade zona sul e retrofit da radioterapia bela vista.
TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO	79,6MM	Licenças-infraestrutura, implementação sap/ariba financeiro, saúde populacional, melhorias - sistemas assistenciais, sustentação (pep desktop + portal onco + portal médico), app + portal + auto atendimento + auto agendamento + bots, licenças/segurança da informação, retrofit wifi hardware e cabeamento estruturado + retrofit access points, estruturação do data lake.
ENGENHARIA CLÍNICA	23,3MM	Reposição de peças, renovação de parque, instrumentais cirúrgicos, aperfeiçoamento da gestão da ambulância e mitigação de risco referente a cálculo de doses de medicamentos críticos no pronto atendimento.
RENOVAÇÃO PATRIMONIAL	19,8MM	Retrofit sistemas cftv e controle de acesso, adequações de infraestrutura, sistema de chamada de enfermagem, sinistro Itaim, renovação patrimonial, aquisição e instalação de chiller de condensação a ar para áreas críticas, retrofit dos reservatórios de água da unidade bela vista, adequações elétricas (Itaim), substituição dos sistemas da central de segurança e adequação do controle de acesso de Brasília
Total	202,9MM	

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Gestões de Emissões de GEE

- ❑ Gerenciamos as **emissões de GEE mensalmente**, para anualmente publicar nosso **inventário na plataforma GHG Protocol**, evidenciando nossa atuação no mercado de saúde, atingindo as **metas anuais de redução** e a definição estratégica de compensação de nossas emissões não evitáveis.
- ❑ A implantação desse projeto nos beneficiou nos tornando o **primeiro Hospital carbono neutro do Brasil** em 2019, iniciamos com ações de redução de emissões e compensação através da **compra de crédito de Carbono Premium** de todas as emissões que não puderam ser evitadas.



Redução CO2

De 2019 a 2023 **reduzimos 10.322 toneladas de CO2** com nossas ações

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Gestões de Emissões de GEE 30% de redução (2019 a 2023)



Emissão de CO2

41.059 toneladas emitidas pelo HSL de 2019 a 2023.

Investimento total de **1.169k.**

Redução de CO2

12.309 toneladas (30%) de emissões evitadas pelo HSL de 2019 a 2023 em resposta às ações de redução implantadas.

Investimento total de **543k.**

Compensação de CO2

28.750 toneladas de emissões compensadas pelo HSL de 2019 a 2023.

Investimento total de **626k.**

Nosso
compromisso



12.770 Ton

Redução de **emissões** em relação ao ano básico de **2017**, onde emitimos 12.770 Toneladas de CO2

50 %

Redução até 2030
Nos comprometemos com a **iniciativa Race To Zero**

META: 6.385 ton. em 2030

0 %

Chegar a **emissão zero líquido até 2050**
Nos comprometemos com a **iniciativa Race To Zero**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Certificação de 100% Energia Renovável

Energia Renovável

Origem da Energia

Investimos na **certificação da origem de nossa energia**, para garantir e documentar que a energia foi gerada de uma **fonte renovável**, adquirindo assim certificados **I-RECs para 100% de nossa geração**.

Carbono zero

Somos o **primeiro hospital Brasileiro** (Início em 2021) a demonstrar que opera com **100% de energia limpa e renovável**, sendo assim, **carbono zero em energia**.

Certificação

2019 (início) certificando **61% de nossa energia**
2020 - certificando **58% de nossa energia**
2021 - certificando **100% de nossa energia**
2022 - certificando **100% de nossa energia**
2023 - certificando **100% de nossa energia**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Ações Ambientais



Materiais que deixaram de ser dispostos no aterro, tendo um grande impacto ambiental positivo.

15.986
toneladas
de reciclados

- Papel
- Plástico
- Metal
- Vidro
- Madeira, etc)
- Projetos dos catadores
- Compostagem
- Sacos verdes



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Números Complementares Sustentabilidade Ambiental



9,4 toneladas foram recicladas de mantas SMS oriundas da CME (Central de esterilização) e C.C. desde **2016**.



120 toneladas de roupas reutilizadas, que correspondem a 43.574 kits reutilizados, desde **2016**.



2,5 toneladas de RX são recicladas através do recebimento de RX de nossos clientes desde **2015**.



48 toneladas de **eletrônicos** foram reciclados e enviados para uma ONG Settaport que faz reaproveitamento e encaminha para escolas desde **2014**.



14.887 toneladas foram recicladas de Papel, Plástico, vidro, metal e destinados para cooperativa desde **2003**.



222 toneladas Recicladas de resíduo de construção civil desde **2019**.



157.255 mil Lâmpadas foram tratadas e destinadas de forma correta desde **2009**.



4,3 toneladas de embalagens de **álcool em gel** à logística reversa desde **2016**.



7,4 toneladas de pilhas e baterias tratadas desde **2009**



1.562 toneladas de papelão foram doadas para os **catadores da Bela Vista** desde **2013**



6 toneladas recicladas de **seringas, CDs e crachás** descaracterizados (Triturados) desde **2015**.



104.581 garrafas PET foram recicladas pelos colaboradores e trocadas por ponto para bilhete único ou para desconto na conta de luz da Enel desde **2016**.



131 toneladas de plástico enviadas como matéria prima para retornar ao HSL como **saco reciclável**. (Economia circular) desde **2014**



2.5 milhões de litros de água economizados com o **reuso de enxoval** dos acompanhantes (43 mil kits reutilizados) desde **2016**.



78 toneladas de **madeiras** recicladas desde **2018**.



8.657 toneladas de resíduo orgânico à compostagem desde **2010**



19,7 toneladas de **isopor** reciclados desde **2015**.



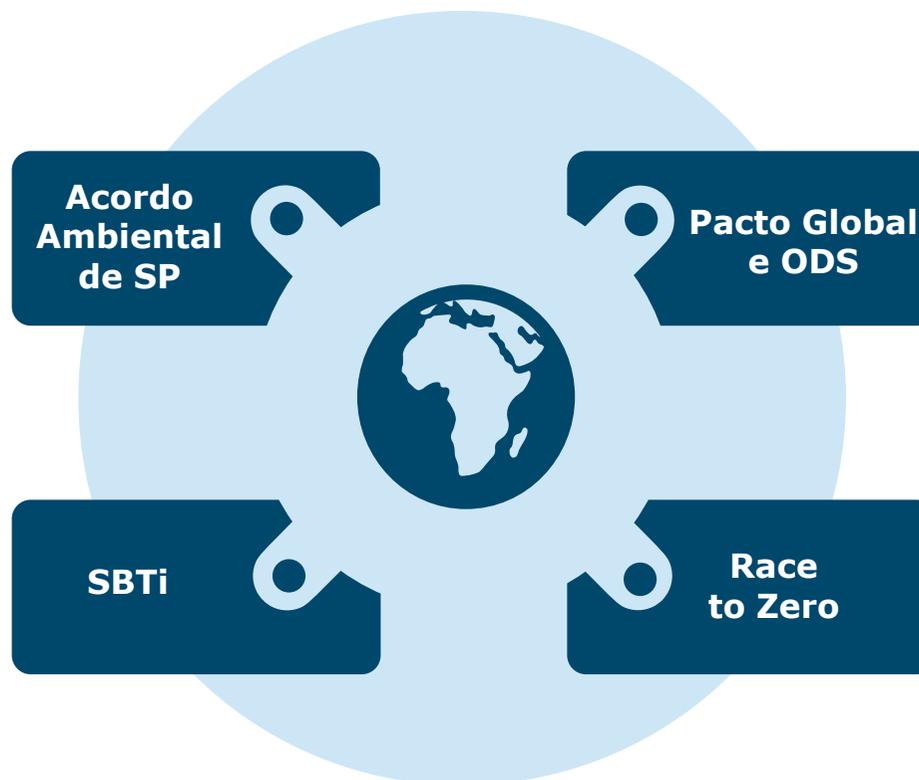
12,7 toneladas de embalagens **tetra pak** recicladas desde **2017**.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

Manutenção de Iniciativas e Compromissos

Participamos junto a CETESB deste acordo objetivando **incentivar empresas paulistas, associações, municípios a assumirem compromissos voluntários de redução de emissão de gases de efeito estufa**, a fim de conter o aquecimento global abaixo de 1,5°C.

Ação climática corporativa ambiciosa que lidere o caminho para uma **economia de carbono zero**, impulsiona a inovação e impulsiona o **crescimento sustentável** definindo metas ambiciosas de redução de emissões com base científica.



Nos tornamos signatários do **Pacto Global da ONU em 2019**. Começamos a olhar de maneira diferente os desafios econômicos, sociais e ambientais que o planeta enfrentava, buscando fazer parte da **solução para o enfrentamento dessa crise global** junto com outras empresas.

Aderimos a essa iniciativa para manter nossos compromissos com a **redução dos GEE**, mantendo assim nossa vanguarda como instituição de Saúde.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

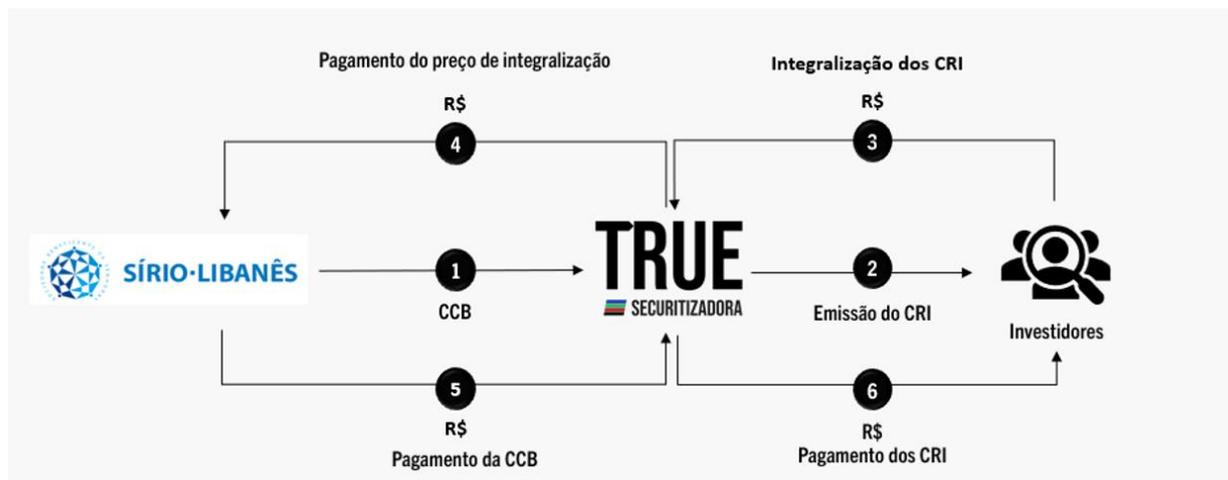
18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA

Em atendimento às regras e disposições constantes do Código ANBIMA, adicionalmente às informações já constantes deste Prospecto, seguem abaixo informações adicionais referentes aos CRI e à Oferta.

18.1. *Duration* do título de Securitização

CRI: 5,30 anos

18.2. Fluxograma, incluindo todas as etapas da estruturação da oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro



1. A Devedora emite a CCB.

2. A Securitizadora endossa a CCB e emite os CRI, por meio do Termo de Securitização, celebrado com o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 160 e da Lei nº 14.430.

3. A Securitizadora recebe o valor de integralização dos CRI pelos Investidores, na Data de Integralização.

4. A Securitizadora transfere os recursos das integralizações dos CRI à Devedora, para fins de integralização da CCB;

5. A Devedora paga a remuneração e amortização da CCB na Conta Centralizadora.

6. A Securitizadora repassa os recursos aos Investidores.

18.3. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

Informações sobre os negócios, processos e mercado de atuação da Devedora podem ser consultadas na "Seção 12 – Informações sobre Devedores ou Coobrigados" deste Prospecto.

18.4. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora

Os fatores macroeconômicos no Brasil, como a inflação e a taxa de juros, exercem um papel crucial na definição do ambiente operacional e financeiro da Devedora. Para informações acerca dos impactos que fatores macroeconômicos podem ter na atuação da Devedora, consultar "Seção 4 – Fatores de Risco" deste Prospecto.

18.5. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

Não há contratos relevantes celebrados pela Devedora que não estejam diretamente relacionados com suas atividades.



19. ANEXOS

ANEXO I – APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA

ANEXO II – APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA

ANEXO III – ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

ANEXO IV – ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA

ANEXO V – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA

ANEXO VI – TERMO DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO VII – CCB

ANEXO VIII – DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I – APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATA DA 3579ª REUNIÃO DA DIRETORIA DA
SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS
CNPJ/MF 61.590.410/0001-24**

Às 17:00 horas, do dia **vinte e cinco** do mês de **março** de **2024**, reuniu-se, a Diretoria da **Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio Libanês** ("SBSHSL"), com sede na Rua Dona Adma Jafet, 91, São Paulo, SP. A reunião foi **presidida por Denise Alves da Silva Jafet, Presidente da Diretoria**, e ocorreu de forma híbrida (presencialmente, na sede da SBSHSL, e por videoconferência, na Plataforma Zoom).

Diretoras Presentes: Adriana Pessini Penteado Camasmie, Claudia Chohfi, Edith Eduardo Jafet Cestari, Gisele Zarzur Maluf, Grace Tamer Lotaif Cury, Juliana Jafet Haddad, Mariana Zaher, Milene Calfat Maldaun, Sandra Sarruf Chohfi, Sylvia Suriani Sabie, e Vivian Anauate Elito Maluf.

Convidados internos presentes: Fernando Augusto Rodrigues Leao Filho, Diretor Financeiro; Fernando Ganem; Diretor Geral; Marcelo de Oliveira Pires, Superintendente de Finanças; e Controladoria; Paulo Eduardo Nigro, Diretor Executivo.

Justificou ausência: Silvana Said Haidar, Silvia Yazbek Cury, em razão de conflito de agendas.

A reunião foi convocada para apreciação da seguinte ordem do dia:

1. Aprovação do Reperfilamento da Dívida.
2. Outros assuntos de interesse da Diretoria.

1. Fernando, Marcelo e Paulo apresentaram a proposta de **Reperfilamento da Dívida** (apresentação disponível online no sistema de governança – Diligent).

O Conselho de Administração, em conformidade com a recomendação do Comitê de Finanças, aprovou, em 21 de março de 2024, a contratação de financiamento para capital de giro, no valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), e contratação de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), com lastro nos alugueis contratados pela SBSHSL, no valor de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), ambos conforme condições descritas, respectivamente, nos Anexos I e Anexo II.

A **Diretoria solicitou aos executivos a apresentação do fluxo de caixa de amortização das dívidas e ratificou a recomendação** do Comitê de Finanças e do Conselho de Administração para aprovar, as duas operações, conforme condições descritas nos respectivos quadros resumo anexos à presente ata. A **Diretoria aprovou**, também, a possibilidade de assinatura dos instrumentos jurídicos necessários para formalização da operação por Fernando Augusto Rodrigues Leão Filho, Diretor Financeiro e Paulo Eduardo Nigro, Diretor Executivo.

As Diretoras integrantes do Conselho de Administração presentes (Sra. Claudia, Sra. Denise, e Sra. Edith) não participaram da votação, uma vez que já haviam apreciado o tema no âmbito do Conselho de Administração. A Diretora Silvia Yazbek Cury não estava presente, porém expressou seu voto a favor da proposta apresentada, Sra. Sylvia Suriani Sabie deixou a reunião antes da conclusão dos trabalhos, mas, também expressou seu voto favorável.

Concluindo a ordem do dia, Sra. Denise agradece a presença e colaboração de todas as Diretoras. Finda a reunião, nada mais havendo a tratar, eu, Milene Calfat Maldaun, secretariei a presente ata.



Denise Alves da Silva Jafet
Presidente da Diretoria



Milene Calfat Maldaun
Diretora Secretária Geral



ANEXO I – CAPITAL DE GIRO

Resumo das Principais Condições da Captação	
Instrumento	Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo - Capital de Giro.
Coordenador Líder	Itaú Unibanco S.A ("Itaú")
Devedora	Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio Libanês.
Garantia	Clean
Covenants	Sem Covenants
Destinação dos Recursos	Reforço de caixa
Valor Total da Operação	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
Carência	N/A
Prazo	90 dias, a partir da liquidação financeira da operação.
Taxa da Operação	Sobre o saldo devedor incidirão juros capitalizados diariamente, conforme as seguintes taxas equivalentes. Flutuante: 100,00% do CDI a.a. (cem por cento ao ano da variação acumulada da taxa DI divulgada diariamente pela B3), calculado de forma exponencial e cumulativa "pró rata temporis" (capitalizado), com base em um ano de 252 dias úteis. Prefixado: 0,85% a.a. (oitenta e cinco centésimos por cento), equivalente a 0,07% ao mês, calculados de forma exponencial "pro rata temporis" (capitalizados), com base em um ano de 360 dias corridos.
Amortização do Principal	Amortização total no final do 90º dia (nonagésimo dia) da liquidação financeira da operação.
Pagamento dos Juros	Pré-pagamento (Curva) no final do 90º dia (nonagésimo dia), a partir da liquidação financeira da operação.
Comissões	N/A
Liquidação Antecipada	Pré pagamento no momento da captação do CRI
Data do Desembolso dos Recursos	28/03/2024

ANEXO II - CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Resumo das Principais Condições da Captação	
Instrumento	Certificado de Recebíveis Imobiliários
Coordenador Líder	Banco Itaú BBA S/A
Coordenador	UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("UBS BB")
Devedora	Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio Libanês.
Garantia	Clean
Covenants	Dívida Líquida / EBITDA < ou igual a 3,5x
Destinação dos Recursos	Conforme destinação aplicável para enquadramento imobiliário do CRI, observado reperfilamento de dívidas e investimentos.
Valor Total da Operação	R\$ 500.000.000,00 (Quinhentos milhões de reais)
Carência	36 (trinta e seis) meses
Prazo	10 (dez) anos, a partir da liquidação financeira da operação.
Taxa da Operação (Remuneração Teto)	O CRI será atualizado monetariamente mensalmente pela variação mensal do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Sobre o Valor Nominal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, e, em qualquer caso, limitados à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 2032 ("NTN-B32") acrescida exponencialmente de sobretaxa de 0,275% ao ano; ou (ii) 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis
Amortização do Principal	Amortização semestral sendo a primeira no 36º mês (trigésimo sexto mês) da liquidação financeira da operação.
Pagamento dos Juros	Juros semestrais a partir da liquidação financeira da operação.
Comissões	Custo de estruturação: 0,40% (flat) (quarenta centésimos por cento), sobre o valor total da emissão; Custo de distribuição: 0,30% a.a. (trinta centésimos por cento) multiplicado pelo prazo médio e total da emissão pago no desembolso da operação; Sucesso: 30% da economia gerada pela redução da remuneração teto, pago na data de desembolso da operação.
Liquidação Antecipada	A mercado, observando práticas de mercado.
Data do Desembolso dos Recursos	Previsto para 30/06/2024



ANEXO II – APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA



(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.

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 copias 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>

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)



ANEXO III – ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA



(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 SP
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;





00058
20 01 23

- (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.





000000
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





BOCESP
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.

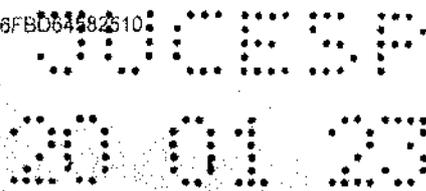
Artigo 14. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (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





(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.

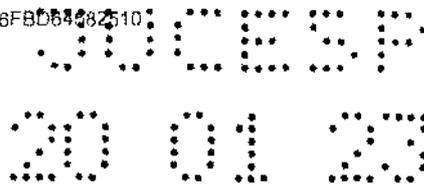
Artigo 19. Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições:

- (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;
- l. (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;





TRU
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



DOCSIG
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.



TRUE SP
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 'D' 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, São Paulo 04506-000

joao.leopoldino@truesecuritizadora.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@truesecuritizadora.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

ARLEY CUSTODIO FONSECA

arley.fonseca@truesecuritizadora.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@truesecuritizadora.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 CUSTODIO FONSECA

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 191.209.53.62

Fabiana Ferreira Santos

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 177.181.7.85

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

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

DUCEAP

Eventos de notário

Eventos de resumo de envelope

Envelope enviado
Entrega certificada
Processo de assinatura concluido
Concluido

Eventos de pagamento

Assinatura

Estado

Com hash/encryptado
Segurança verificada
Segurança verificada
Segurança verificada

Estado

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 IV – ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio-Libanês
CNPJ/MF 61.590.410/0001-24

Estatuto Social

CAPÍTULO I

DA SOCIEDADE, DENOMINAÇÃO, SEDE E FINS

Artigo 1º - A SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO-LIBANÊS, doravante designada simplesmente "Sociedade", fundada em São Paulo, Capital, em 1º de Dezembro de 1921, com denominação de "Hospital Sírio - Sociedade Beneficente de Senhoras - Hospital de Caridade da Colônia Sírio-Libanesa", é uma associação de direito privado sem fins lucrativos de duração ilimitada, com sede na Rua Dona Adma Jafet, nº 91, CEP 01308-050, em São Paulo, Capital, regida por este Estatuto e pelas leis que lhe são aplicáveis.

Artigo 2º - A Sociedade tem por objeto realizar obras de assistência social, inclusive assistência social ao adolescente, bem como promover a instalação, funcionamento, gestão de serviços de saúde para tratamento de doentes de todos os níveis econômicos e sociais, isoladamente ou em parceria com instituições públicas ou privadas, prestar consultoria em serviços de saúde, realizar atividades complementares aos serviços de saúde, sem distinção de nacionalidade, raça, cor e credo religioso ou político, obrigando-se, como instituição beneficente e filantrópica, a manter serviços, a instalação, funcionamento e manutenção de um instituto ou de outras entidades congêneres de assistência social, de ensino e pesquisa para fomentar o estudo, a pesquisa e a promoção da educação, inclusive educação profissional, e do ensino na área médica e da saúde, bem como prestar consultoria em serviços de saúde públicos e privados.

Artigo 3º - A denominação "HOSPITAL SÍRIO-LIBANÊS" constitui homenagem aos pioneiros imigrantes sírios e libaneses.

Artigo 4º - A Sociedade tem personalidade distinta da dos seus associados, os quais não respondem, nem mesmo subsidiariamente, pelas obrigações por ela contraídas. O exercício social e financeiro coincidirá com o ano civil.

Artigo 5º - A Sociedade não permite propósitos de caráter político, racial ou religioso nas suas atividades, internas ou nas relações com terceiros, e nem a utilização, a qualquer título, das suas dependências, para manifestações, direta ou indiretamente, dessa natureza.

CAPÍTULO II

DO PATRIMÔNIO E DAS FONTES DE RECURSOS

Artigo 6º - O patrimônio da Sociedade é constituído dos bens móveis e imóveis, valores, títulos e direitos adquiridos pela Sociedade ou recebidos sob a forma de doações, legados,

1


subvenções, auxílios, ou por qualquer outra forma lícita, devendo ser administrado e utilizado apenas para o estrito cumprimento das finalidades sociais da Sociedade.

Artigo 7º - A Sociedade, para a consecução de seu objeto social, terá as seguintes fontes de recurso:

- a) o Hospital Sírio-Libanês por serviços prestados a pacientes pagantes e outras obras que mantiver;
- b) os serviços de assistência domiciliar, inclusive de enfermagem, bem como outros serviços da área da saúde que não sejam conflitantes com o seu objeto;
- c) as subvenções concedidas por entidades públicas, autárquicas, paraestatais e fundações;
- d) os donativos e contribuições da liberalidade de associados e terceiros;
- e) as receitas patrimoniais e financeiras;
- f) recursos do Instituto de Ensino e Pesquisa - Hospital Sírio-Libanês - IEP/HSL;
- g) atuação na gestão de entidades públicas ou privadas na área da saúde, podendo obter receita, que será integralmente revertida à consecução do objeto social da Sociedade, observado o disposto no artigo 8º;
- h) prestação de consultoria em entidades públicas ou privadas na área da saúde, seja de gestão, de assistência, de ensino ou de pesquisa, cuja receita deverá ser integralmente revertida à consecução do objeto social da Sociedade, observado o disposto no artigo 8º; e
- i) outras receitas obtidas por meios admitidos em lei, inclusive oriundas de exploração de atividades que visem gerar recursos para a Sociedade, cuja receita será integralmente revertida à consecução do objeto social da Sociedade, observado o disposto no artigo 8º e mediante aprovação da Diretoria e ratificação do Conselho Deliberativo, conforme disposto nas alíneas *f* e *g* do artigo 25 e alíneas *t* e *u* do artigo 30.

Parágrafo único - O Conselho de Administração poderá rejeitar as doações e legados que contenham encargos ou gravames de qualquer espécie, ou, ainda, que sejam contrários aos objetivos da Sociedade, à sua natureza ou à lei.

Artigo 8º - Todo o patrimônio e receitas da Sociedade serão aplicados no território nacional e deverão ser investidos no seu objeto social, sendo vedada a distribuição de qualquer parcela de seu patrimônio ou receita a qualquer título, entre os associados, instituidores, benfeitores, conselheiros, diretores ou qualquer outra pessoa física ou jurídica, ressalvados os gastos despendidos e bens necessários ao funcionamento administrativo da Sociedade ou instituições da qual seja mantenedora.

Artigo 9º - Os bens imóveis da Sociedade só poderão ser alienados mediante parecer favorável do Conselho Fiscal e aprovação de 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho de Administração, observado o disposto no artigo 34, "i".

CAPÍTULO III

DOS ASSOCIADOS

Artigo 10 - O quadro associativo da Sociedade é constituído sem limitação de número, de pessoas físicas ou jurídicas, admitidas na forma prescrita neste Estatuto, sem distinção

de nacionalidade, raça, cor, gênero, credo político e religioso, distribuídas nas categorias seguintes:

- a) FUNDADORES os que, em número de 27 (vinte e sete), assinaram a Ata de Fundação da Sociedade, em 1921, e cujos nomes estão gravados na placa fixada no pórtico do Hospital;
- b) EFETIVOS os que tenham merecido este título, mediante aprovação da Diretoria em razão de atos de relevância social, contribuições de vulto, ou efetiva colaboração à materialização do objeto social da Sociedade, e que prestem as contribuições financeiras regulares e contínuas fixadas pela Diretoria; e
- c) CONTRIBUINTES as pessoas físicas ou jurídicas já inscritas que contribuem financeiramente para com a Sociedade, sem direito a voto na Assembleia Geral.

Parágrafo primeiro - A admissão de novos associados exige formulação expressa por escrito do interessado e cartas de apresentação de 2 (dois) associados efetivos, dirigida à Diretoria, que deliberará sobre sua integração ao quadro associativo.

Parágrafo segundo - Qualquer associado poderá, a qualquer tempo, solicitar sua retirada da Sociedade, mediante pedido de demissão, por escrito, à Diretoria.

Parágrafo terceiro- É vedado participar do quadro associativo pessoas que mantenham vínculo empregatício com a Sociedade ou que, de qualquer forma, não se enquadrem nas condições estabelecidas no Código de Conduta da Sociedade, Regimentos Internos, regulamentos, políticas internas e resoluções da Sociedade.

Parágrafo quarto - Para os associados com idade igual ou superior a 80 anos, o pagamento das contribuições financeiras regulares e contínuas, fixadas pela Diretoria, será facultativo.

CAPÍTULO IV

DOS DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS

Artigo 11 - Todos os associados têm os seguintes direitos:

- a) participar de eventos promovidos pela Sociedade;
- b) apresentar propostas de projetos, com o objetivo de fomentar as funções institucionais da Sociedade;
- c) solicitar informações sobre o balanço patrimonial publicado; e
- d) participar das Assembleias Gerais com direito a voz e voto.

Artigo 12 - Os associados estão obrigados ao cumprimento dos seguintes deveres:

- a) acatar as disposições deste Estatuto, do Código de Conduta, dos Regimentos Internos, dos regulamentos, políticas internas e resoluções dos órgãos sociais;
- b) pagar as mensalidades, anuidades e contribuições fixadas pelos órgãos competentes;
- c) comparecer às Assembleias Gerais convocadas;
- d) participar das atividades para as quais forem designados pela Diretoria, ou pelo Conselho de Administração, ressalvado o direito de recusa por justa causa; e



- e) zelar pela preservação do bom nome da Sociedade, pela consecução dos seus objetivos e defesa do seu patrimônio.

Artigo 13 - Os associados perderão seus direitos se:

- a) tornarem-se inadimplentes perante a Sociedade; ou
- b) infringirem qualquer disposição deste Estatuto, do Código de Conduta ou dos Regimentos Internos, bem como dos regulamentos, políticas internas ou resoluções dos órgãos sociais e as decisões emanadas destes órgãos; ou
- c) praticarem qualquer ato que implique desabono ou descrédito da Sociedade ou de seus membros; ou
- d) recusarem-se, injustificadamente, a participar das atividades para as quais forem designados pela Diretoria ou pelo Conselho de Administração; ou
- e) praticarem atos, ou valerem-se do nome da Sociedade, para tirar proveito patrimonial ou pessoal, para si ou para terceiros.

Artigo 14 - Em qualquer das hipóteses previstas no artigo 13, além de perderem seus direitos, os associados poderão ser excluídos da Sociedade por decisão da Diretoria, e ratificada pelo Conselho Deliberativo, especialmente convocada para este fim, no prazo de 90 (noventa) dias contados do recebimento da intimação ao associado da decisão da Diretoria que tiver determinado sua exclusão.

Parágrafo primeiro – A Diretoria, quando decidir pela exclusão de associado, deverá enviar, no prazo de 7 (sete) dias contados da decisão, intimação por carta pessoal ao associado excluído, com aviso de recebimento, comunicando-o de forma clara acerca da(s) razão(ões) que ensejou(ram) a sua exclusão, bem como de seu direito de defesa, nos termos do parágrafo seguinte.

Parágrafo segundo - O associado poderá apresentar recurso fundamentado à decisão que tiver determinado a sua exclusão, que deverá ser apreciado pelo Conselho Deliberativo em reunião convocada para deliberar sobre a ratificação, ou não, da decisão da Diretoria, na forma do *caput*.

Parágrafo terceiro - A decisão do Conselho Deliberativo será definitiva.

CAPITULO V

DOS ÓRGÃOS DIRETIVOS DA SOCIEDADE

Artigo 15 - São órgãos diretivos da Sociedade:

- a) a Assembleia Geral;
- b) o Conselho Deliberativo;
- c) a Diretoria;
- d) o Conselho de Administração; e
- e) o Conselho Fiscal.

Parágrafo único - Os membros dos órgãos diretivos da Sociedade exercem suas funções estatutárias sem receber qualquer remuneração. O Conselho Deliberativo e a Diretoria serão compostos, exclusivamente, por associados do sexo feminino.

CAPÍTULO VI

DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 16 - A Assembleia Geral é o órgão deliberativo soberano da Sociedade, composta pelos associados em pleno gozo de seus direitos estatutários.

Parágrafo único – Todos os associados poderão participar da Assembleia Geral, com direito a voz. Terão direito a voto apenas os associados fundadores e efetivos.

Artigo 17 - A Assembleia Geral reunir-se-á:

- a) ordinariamente, uma vez a cada 3 (três) anos, convocada pela Presidente do Conselho Deliberativo, e na sua ausência pela Vice-Presidente do Conselho Deliberativo, ou ainda, se estas não o fizerem, por convocação assinada por 1/5 (um quinto) dos associados fundadores e efetivos quites com suas obrigações sociais; e
- b) extraordinariamente mediante convocação da Presidente do Conselho Deliberativo, da Presidente da Diretoria, ou por convocação assinada por 1/5 (um quinto) dos associados fundadores e efetivos quites com suas obrigações sociais.

Parágrafo Único – As reuniões da Assembleia Geral poderão realizar-se de forma presencial, virtual ou híbrida, devendo observar as formalidades correspondentes e garantir a manifestação de todos os presentes, por meio das ferramentas disponíveis.

Artigo 18 - A convocação para a Assembleia Geral far-se-á mediante e-mail ou carta individual aos associados e edital publicado na sede da Sociedade com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, observadas as exceções deste Estatuto, indicando expressamente se presencial, virtual ou híbrida, bem como as ferramentas a serem utilizadas nessas duas últimas hipóteses.

Artigo 19 – A Assembleia Geral será instalada pela Presidente do Conselho Deliberativo, em primeira convocação, com o *quórum* de pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos associados, presentes ou representados, ou, em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após a primeira, com qualquer número de associados.

Parágrafo primeiro - Após a instalação da Assembleia, as associadas, presentes elegerão a Presidente e a Secretaria.

Parágrafo segundo – Na ausência da Presidente do Conselho Deliberativo, a Assembleia será instalada pela Vice-Presidente do Conselho Deliberativo, ou, na ausência desta última, pela Conselheira mais idosa.

Artigo 20 - As deliberações da Assembleia Geral são tomadas pelo voto pessoal dos associados e são adstritas aos assuntos contidos na "Ordem do Dia".

Parágrafo primeiro - Os associados poderão ser representados na Assembleia por procurador, mediante outorga de mandato com poderes específicos dos atos autorizados e voto expreso para a Assembleia convocada. O referido instrumento deverá ser

arquivado com a ata da respectiva Assembleia. Cada procurador poderá representar até dois associados por Assembleia.

Parágrafo segundo – As deliberações da Assembleia Geral, observadas as exceções deste Estatuto, dar-se-ão por maioria simples de votos, cabendo à Presidente da Diretoria o voto de qualidade.

Parágrafo terceiro - Nenhum associado, por si ou na condição de mandatário, poderá votar matéria que lhe diga respeito diretamente.

Artigo 21 - Expostas à Assembleia as razões da convocação, a presidência dos trabalhos passará a ser exercida por uma associada indicada pela Presidente do Conselho Deliberativo conjuntamente com a Presidente da Diretoria.

Artigo 22 - Compete privativamente à Assembleia Geral Ordinária:

- a) eleger os membros do Conselho Deliberativo, sendo que os cargos de Presidente, Vice-Presidente, Secretária Geral e Primeira Secretária do Conselho Deliberativo serão eleitos por meio de chapa, enquanto os demais integrantes do Conselho Deliberativo serão eleitos individualmente; e
- b) deliberar sobre demais assuntos submetidos à sua apreciação.

Parágrafo primeiro - A Assembleia Geral Ordinária deverá ser realizada, a cada 3 (três) anos, até o final do mês de abril.

Parágrafo segundo - As associadas fundadoras e efetivas que sejam candidatas a membro do Conselho Deliberativo deverão:

- a) estar registradas em uma das chapas concorrentes ao processo eleitoral, nos termos do Parágrafo terceiro deste Artigo, no caso daquelas pleiteantes aos cargos de Presidente, Vice-Presidente, Secretária Geral e Primeira Secretária do Conselho Deliberativo; ou
- b) inscrever-se individualmente no processo eleitoral, para ocupação dos demais cargos sem designação específica.

Parágrafo terceiro – A inscrição das chapas e das candidatas individuais, conforme previsto no parágrafo anterior, deverá ser feita a partir da publicação do edital de eleição pela secretaria do Conselho Deliberativo, que ocorrerá em até 55 (cinquenta e cinco) dias antes da Assembleia Geral Ordinária, até 45 (quarenta e cinco) dias corridos antes da realização da Assembleia Geral Ordinária, sob pena de não participar do processo de eleição. A inscrição (i) da chapa consistirá na entrega por um representante da chapa de um documento contendo o currículo e os dados completos das candidatas (nome, RG e CPF) com os cargos que cada uma pretende ocupar na chapa, bem como a indicação da pessoa responsável e dados para contato em caso de dúvidas e solicitações adicionais; e (ii) das candidaturas individuais será realizada por meio da entrega pela própria candidata ou por um procurador munido com a procuração competente e o seu documento de identidade de um documento contendo o currículo e os dados completos das candidatas (nome, RG e CPF) e um email e número de telefone para contato, bem como a indicação de que se trata de uma candidatura individual para o Conselho Deliberativo. Em ambos os casos, tal documento deverá ser encaminhado para a secretaria do Conselho Deliberativo, a quem caberá o trabalho de receber e registrar as inscrições da(s) chapa(s)

e das candidaturas individuais, validar se as candidatas cumprem com os requisitos estabelecidos neste Estatuto Social, divulgar a(s) chapa(s) e as candidaturas individuais para os associados e organizar tais inscrições para que os associados possam votar no dia da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo quarto – Caso a inscrição de uma chapa e/ou de uma candidatura individual não cumpra com os requisitos aqui estabelecidos, a secretaria do Conselho Deliberativo solicitará à pessoa responsável pela inscrição que ajuste a inscrição em até 5 (cinco) dias corridos, sob pena de, não o fazendo, a chapa e/ou a candidatura individual em questão ser declarada impossibilitada de participar das eleições. Em até 30 (trinta) dias corridos antes da Assembleia Geral Ordinária, a secretaria do Conselho Deliberativo divulgará a(s) chapa(s) e as candidaturas individuais que concorrerá(ão) nas eleições.

Parágrafo quinto - As candidatas para o Conselho Deliberativo devem estar quites com suas contribuições sociais e terem sido admitidas como associadas da Sociedade há mais de 6 (seis) anos, observada a data do registro existente no livro competente.

Parágrafo sexto - A convocação para a Assembleia Geral que deliberar sobre a designação dos membros deverá ocorrer com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo sétimo - A eleição é por escrutínio secreto e pessoal, com exceção da eleição aos cargos de Presidente, Vice-Presidente, Secretária Geral e Primeira Secretária do Conselho Deliberativo que deve ocorrer por eleição a uma das chapas, conforme previsto no artigo 24, parágrafo primeiro, deste Estatuto.

Parágrafo oitavo - Em caso de empate na votação das integrantes individuais do Conselho Deliberativo, considera-se eleita a candidata mais idosa.

Parágrafo nono - As associadas eleitas para o Conselho Deliberativo serão proclamadas e empossadas na mesma Assembleia.

Artigo 23 – Compete privativamente à Assembleia Geral Extraordinária:

- a) deliberar sobre a destituição de membros do Conselho Deliberativo;
- b) deliberar sobre reformas a este Estatuto; e
- c) deliberar sobre proposta de dissolução ou extinção da Sociedade.

Parágrafo primeiro - A deliberação a que refere o item "a" do *caput* será tomada mediante o voto favorável de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos associados presentes à Assembleia, que somente poderá realizar-se com a presença de, no mínimo, 1/3 (um terço) da totalidade dos associados, especialmente convocados para esse fim.

Parágrafo segundo - A deliberação a que se refere o item "b" do *caput* será tomada mediante o voto favorável de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos associados presentes à Assembleia, que somente poderá realizar-se com a presença de, no mínimo, 1/3 (um terço) da totalidade dos associados, especialmente convocados para esse fim.

Parágrafo terceiro - A deliberação a que se refere o item "c" deste artigo será tomada mediante o voto favorável de, no mínimo, 4/5 (quatro quintos) dos associados presentes

à Assembleia, que somente poderá realizar-se com a presença de, no mínimo, 2/3 (dois) terços dos associados, convocados mediante correspondência nominal e por publicação de edital em 2 (dois) jornais de grande circulação com especificação obrigatória da finalidade e antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, consignada a rigorosa observância do disposto no artigo 53 deste Estatuto.

CAPÍTULO VII

DO CONSELHO DELIBERATIVO

Artigo 24 - O Conselho Deliberativo é formado por até 67 (sessenta e sete) associadas, sendo 61 (sessenta e uma) titulares e 6 (seis) suplentes, com idade máxima de 75 (setenta e cinco) anos, eleitas pela Assembleia Geral, para um mandato de 3 (três anos), permitida a reeleição.

Parágrafo primeiro – Especificamente as candidatas aos cargos de Presidente, Vice-Presidente, Secretária Geral e Primeira Secretária do Conselho Deliberativo deverão ser indicadas como integrantes de uma chapa, no momento da inscrição desta no processo eleitoral, nos termos estabelecidos neste Estatuto, conjuntamente com a indicação das futuras integrantes da Diretoria, nos termos do artigo 25 "a" deste Estatuto.

Parágrafo segundo – A eleição dos membros do Conselho Deliberativo acontecerá em duas etapas, a saber:

- a) eleição e posse das integrantes da chapa contendo os cargos de Presidente, Vice-Presidente, Secretária Geral e Primeira Secretária; e, ato contínuo
- b) eleição individual das demais candidatas aos 63 (sessenta e três) cargos sem designação específica.

Parágrafo terceiro - Membros da Diretoria poderão fazer parte do Conselho Deliberativo, sendo vedado aos membros da Diretoria que sejam Conselheiras, votar em deliberações sobre atos emanados ou relacionados às ações da Diretoria.

Parágrafo quarto – A Presidente, a Vice-Presidente, a Secretária Geral e a Primeira Secretária do Conselho Deliberativo não poderão ser membros da Diretoria.

Parágrafo quinto – A apresentação dos membros da Diretoria, integrantes da chapa eleita, realizar-se-á em ato contínuo à posse das Conselheiras eleitas.

Parágrafo sexto - O mandato da Presidente, da Vice-Presidente, da Secretária Geral e da Primeira Secretária, integrantes da chapa eleita, deverá ser coincidente ao mandato do Conselho Deliberativo para o qual as mesmas foram eleitas.

Parágrafo sétimo - No caso de vacância temporária de integrante titular do Conselho Deliberativo, será indicada pela Presidente do Conselho Deliberativo a Conselheira suplente que substituirá a integrante titular na sua ausência. No caso de vacância permanente de integrante titular do Conselho Deliberativo, a Presidente do Conselho Deliberativo indicará a Conselheira suplente que a substituirá até o final do mandato.

Parágrafo oitavo - No caso de vacância permanente de integrante do Conselho

Deliberativo, e não havendo suplentes, a Assembleia Geral reunir-se-á no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a vacância, para eleger a nova integrante, que então permanecerá no cargo até o fim do mandato da integrante substituída.

Artigo 25 - Compete ao Conselho Deliberativo:

- a) eleger, ato contínuo à posse das Conselheiras, os membros da Diretoria, integrantes da chapa eleita, conforme previsto nos parágrafos primeiro e quinto do artigo 24 deste Estatuto;
- b) nomear, por meio de sua Presidente, os membros do Conselho Fiscal no prazo de 30 dias a contar da posse das Conselheiras;
- c) deliberar sobre a substituição de membros da Diretoria e Conselho Fiscal;
- d) aprovar, no mês de abril de cada ano, o relatório anual de atividades, e as demonstrações financeiras relativas ao exercício anterior;
- e) ratificar a decisão da Diretoria que tiver determinado a exclusão de associado, em reunião especialmente convocada para este fim;
- f) ratificar ou vetar decisão da Diretoria que aprovar qualquer atividade que envolva marca, incluindo, mas não se limitando a criação, modificação, cessão, licença e sublicença do uso da marca;
- g) ratificar ou vetar decisão da Diretoria que aprovar associação com terceiros, com propósitos semelhantes ao da Sociedade na área da saúde, educação, ensino e pesquisa; e
- h) demais assuntos do interesse da Sociedade.

Parágrafo único: As ratificações previstas nas alíneas *f* e *g* deverão ser deliberadas por maioria absoluta das integrantes do Conselho Deliberativo, em reunião especialmente convocada para este fim.

Artigo 26 - O Conselho Deliberativo será convocado:

- a) ordinariamente, pela Presidente do Conselho Deliberativo, ou, se esta não o fizer, pela Vice Presidente do Conselho Deliberativo ou por convocação assinada por 1/3 de seus membros; e
- b) extraordinariamente, pela Presidente do Conselho Deliberativo, pela Presidente da Diretoria ou por 1/3 (um terço) de seus membros.

Parágrafo primeiro – A convocação para as reuniões do Conselho Deliberativo deverá ser enviada nominalmente por carta a cada membro do Conselho, exceto para indicação dos membros da Diretoria, que se realizará ato contínuo à posse dos membros do Conselho Deliberativo, considerando as integrantes da chapa eleita, conforme indicado nos parágrafos primeiro e quinto do artigo 24 deste Estatuto, e deverá indicar expressamente a forma como a reunião ocorrerá, nos termos do parágrafo terceiro abaixo.

Parágrafo segundo – O Conselho Deliberativo reunir-se-á (i) ordinariamente até o mês de abril de cada ano, para aprovar as contas do exercício findo e o relatório anual de atividades e (ii) extraordinariamente, para deliberar acerca a exclusão associados e outros assuntos de interesse social.

Parágrafo terceiro – As reuniões do Conselho Deliberativo poderão realizar-se de forma

presencial, virtual ou híbrida, devendo observar as formalidades correspondentes e garantir a manifestação de todos os presentes, por meio das ferramentas disponíveis, devendo a convocação indicar expressamente a forma como a reunião ocorrerá.

Parágrafo quarto - O Conselho Deliberativo se considera reunido quando, em primeira convocação, estiverem presentes 2/3 (dois terços) dos seus membros ou, em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após a primeira, com qualquer número.

Parágrafo quinto - A pedido da maioria presente, a matéria poderá ser votada em caráter secreto.

Parágrafo sexto – Em se tratando de reunião presencial, as Conselheiras participantes da reunião assinarão livro de presença próprio, lido e aprovado pelas presentes. Na hipótese de reunião virtual ou híbrida, a Presidente e a Secretária Geral do Conselho Deliberativo assinarão o livro de presença próprio certificando no referido livro as Conselheiras que participaram de forma virtual, sendo que as assinaturas poderão ser feitas de modo eletrônica ou física. Na reunião híbrida, aquelas Conselheiras que participaram de forma presencial também assinarão o referido livro de presença.

Parágrafo sexto - As deliberações do Conselho Deliberativo serão tomadas por maioria simples de votos, cabendo à Presidente do Conselho Deliberativo o voto de qualidade.

CAPÍTULO VIII

DA DIRETORIA

Artigo 27 - A Diretoria, órgão de administração da Sociedade, é composta de 12 (doze) a 16 (dezesesseis) membros, associadas fundadoras e efetivas, com idade máxima de 75 (setenta e cinco) anos.

Artigo 28 - A Diretoria é eleita pelo Conselho Deliberativo a cada 3 (três) anos, em reunião a ser realizada até o mês de abril, considerando os membros integrantes da chapa inscrita na eleição do Conselho Deliberativo, que especificará o cargo a ser ocupado por cada associada, conforme previsto nos parágrafos primeiro, terceiro e quinto do artigo 24 deste Estatuto.

Parágrafo primeiro - As associadas, membros da Diretoria, poderão ser reeleitas, na mesma atribuição ou com atribuição diversa.

Parágrafo segundo - Concluída a votação dos membros do Conselho Deliberativo, as candidatas integrantes da chapa eleita são consideradas, ato contínuo, eleitas, dando-se posse efetiva à Diretoria.

Artigo 29 – A Diretoria será composta dos seguintes cargos: 1 - Presidente da Diretoria, 2- 1ª Vice-Presidente; 3 – 2ª Vice-Presidente; 4 – Diretora de Secretaria Geral; 5- Diretora 1ª Secretária; 6 - Diretora Tesoureira Geral, 7 - Diretora 1ª Tesoureira; 8 -Diretora 2ª Tesoureira. As demais integrantes da Diretoria serão eleitas sem designação específica.

Parágrafo primeiro - As associadas, membros do Conselho Deliberativo podem ser eleitas para integrar a Diretoria.

Parágrafo terceiro— Os cargos da Diretoria poderão ser exercidos por no máximo 3 (três) mandatos consecutivos, sem prejuízo de futuras eleições.

Parágrafo quarto - O exercício de 3 (três) mandatos consecutivos em determinado cargo não prejudica a eleição para outros cargos da Diretoria.

Parágrafo quinto— No caso de vacância temporária da Presidente da Diretoria, a 1ª Diretora Vice-Presidente acumulará suas funções; na ausência da Diretora 1ª Vice-Presidente a responsável pelas funções da Presidente da Diretoria será assumida interinamente pela 2ª Diretora Vice-Presidente, e na ausência das três Diretoras acima mencionadas, a presidência da Diretoria será assumida interinamente pela Diretora Secretária Geral.

Parágrafo sexto - No caso de vacância permanente de integrante da Diretoria, o Conselho Deliberativo reunir-se-á no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a vacância, para eleger a nova integrante, que então permanecerá no cargo até o fim do mandato da integrante substituída.

Artigo 30 – Compete à Diretoria:

- a) ratificar e submeter à aprovação do Conselho Deliberativo o relatório anual de atividades, bem como as demonstrações financeiras do exercício findo, elaborados pelo Conselho de Administração;
- b) ratificar a proposta orçamentária para o exercício seguinte, elaborada pelo Conselho de Administração;
- c) coordenar a administração da Sociedade;
- d) nomear assessores, por tempo determinado ou não, para o exercício de funções ou execução de trabalhos, a serem especificados no ato da nomeação;
- e) instituir e desconstituir comissões com atribuições específicas, para acompanhamento e fiscalização dos trabalhos e atividades da Sociedade e de suas entidades mantidas;
- f) nomear e destituir os membros do Conselho de Administração;
- g) vetar as deliberações do Conselho de Administração consideradas contrárias aos interesses da Sociedade, desde que fundamente, por escrito, as razões de veto;
- h) aprovar atos que importem em transação ou renúncia de direitos, contratação de obrigações em geral, constituição de garantias, venda, compra, permuta, doação, empréstimo ou oneração de bens ou direitos patrimoniais, cujo valor envolvido numa ou uma série de operações seja igual ou superior ao valor de R\$ 9.600.000,00 (nove milhões e seiscentos mil de reais), atualizado, anualmente, pelo IGPM-FGV ou qualquer índice que venha a substituí-lo;
- i) conferir a pessoas físicas ou jurídicas que tenham colaborado efetivamente com a consecução do objeto social da Sociedade, o "Título Honorífico Hospital Sírio Libanês" nos termos do artigo 50;
- j) acompanhar o movimento e a administração do Hospital Sírio-Libanês, do Instituto de Ensino e Pesquisa - Hospital Sírio-Libanês - IEP/HSL, e das obras sociais que a Sociedade mantiver;
- k) promover a captação de doações para o desempenho do objeto social da Sociedade;

- l) ratificar o Regimento Interno do Hospital Sírio Libanês, do Corpo Clínico do Hospital Sírio-Libanês, do Instituto de Ensino e Pesquisa - Hospital Sírio-Libanês - IEP-HSL, e dos órgãos e entidades que a Sociedade mantiver, ouvidos os órgãos técnicos respectivos;
- m) ratificar o ato do Conselho de Administração que determinar a contratação do Diretor Geral, profissional responsável pela estratégia da Sociedade, e do Diretor Executivo, profissional responsável pela administração operacional da Sociedade;
- n) ratificar o nome do Diretor Clínico, eleito na forma do Regimento Interno do Corpo Clínico;
- o) proceder à fiscalização do cumprimento das determinações dos órgãos públicos competentes, federais, estaduais e municipais relativos a certificações da Sociedade como entidade de utilidade pública e beneficente de assistência social;
- p) convocar o Conselho Fiscal, quando julgar necessário;
- q) aprovar a admissão de novos associados para integrar o quadro associativo da Sociedade, bem como analisar e aprovar os pedidos de desligamento de associados;
- r) decidir sobre a exclusão de associados do quadro associativo da Sociedade nos termos dos artigos 13 e 14;
- s) conferir poderes para um procurador contratar e demitir colaboradores;
- t) aprovar novas filiais e quaisquer associações com terceiros, com propósitos semelhantes ao da Sociedade na área da saúde, educação, ensino e pesquisa, mediante estudo prévio e decisão por escrito; e
- u) aprovar qualquer atividade que envolva marca, incluindo, mas não se limitando a criação, modificação, cessão, licença e sublicença do uso da marca.

Parágrafo primeiro - Por deliberação aprovada por 2/3 (dois) terços de seus membros, a Diretoria poderá outorgar, com limitação específica de poderes e por prazo de tempo determinado, quaisquer de suas funções ao Conselho de Administração.

Parágrafo segundo - Os membros da Diretoria que sejam membros do Conselho de Administração são impedidos de votar em deliberações da Diretoria que digam respeito a atos praticados pelo Conselho de Administração.

Parágrafo terceiro - A aprovação de novas filiais, associações com terceiros, bem como utilização da marca previstas nas alíneas *t* e *u* acima deverão ser deliberadas por 2/3 (dois terços) das integrantes da Diretoria, em reunião especialmente convocada para este fim, observada a competência do Conselho Deliberativo prevista nas alíneas *f* e *g* do artigo 25.

Artigo 31 - A Diretoria se reúne uma vez por semana, conforme agenda anual de reuniões previamente designada pela Presidente da Diretoria.

Parágrafo primeiro - A Diretoria poderá reunir-se extraordinariamente, sempre que necessário, mediante a convocação da Presidente da Diretoria ou de 3 (três) de seus integrantes.

Parágrafo segundo - A Diretoria reunir-se-á, na hipótese de vacância permanente de membro do Conselho de Administração, para nomear um novo membro nos termos do artigo 33, parágrafo 2º.

Parágrafo terceiro – As reuniões da Diretoria poderão realizar-se de forma presencial, virtual ou híbrida, devendo observar as formalidades correspondentes e garantir a manifestação de todos os presentes, por meio das ferramentas disponíveis, devendo a convocação indicar expressamente a forma como a reunião ocorrerá.

CAPÍTULO IX

DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 32 - O Conselho de Administração é composto por 12 (doze) membros, com idade máxima de 75 (setenta e cinco) anos, nomeados pela Diretoria para um mandato de 3 (três) anos, sendo admitidas reconduções ao cargo.

Artigo 33 – O Conselho de Administração será integrado por pessoas de ilibada reputação e terá a seguinte composição:

- a) 4 (quatro) membros da Diretoria da Sociedade, dentre ao quais obrigatoriamente a Presidente da Diretoria;
- b) 4 (quatro) médicos do Corpo Clínico do "Hospital Sírio Libanês";
- c) 4 (quatro) pessoas com experiência em gestão administrativa e/ou hospitalar.

Parágrafo primeiro - A cada três anos será renovado $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos membros do Conselho de Administração, sendo um membro da Diretoria da Sociedade, um médico do Corpo Clínico e uma pessoa com experiência em gestão administrativa e/ou hospitalar.

Parágrafo segundo - O Presidente do Conselho de Administração será obrigatoriamente a Presidente da Diretoria. O Vice-Presidente do Conselho de Administração será eleito pelos seus pares, sendo permitida uma reeleição. Os demais conselheiros não terão designação específica.

Parágrafo terceiro - No caso de vacância permanente de integrante do Conselho de Administração, a Diretoria, reunir-se-á no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a vacância, para indicar o novo integrante, que então permanecerá no cargo até o fim do mandato do membro substituído.

Artigo 34 – O Conselho de Administração tem as seguintes competências originárias:

- a) assessorar a Diretoria na gestão da Sociedade e de suas entidades mantidas;
- b) colaborar com a Diretoria na análise, aperfeiçoamento, definição das propostas e projetos pertinentes à administração da Sociedade e de suas entidades mantidas;
- c) aprovar o relatório anual de atividades elaborado pelos Diretores Geral e de Executivo, as demonstrações financeiras do exercício findo, bem como a proposta orçamentária para o próximo exercício, submetendo-os à aprovação da Diretoria;
- d) formular estratégias de atuação, planos e metas para a Sociedade, tomando as providências necessárias para sua implementação, bem como envidar esforços para a permanente atualização técnica e profissional da Sociedade e de suas entidades mantidas;
- e) orientar e fiscalizar os trabalhos e atividades da Sociedade;
- f) instituir e desconstituir comissões especializadas para acompanhamento, execução ou fiscalização dos trabalhos e atividades da Sociedade, no âmbito de sua atuação;

- g) contratar e demitir os Diretores Geral e Executivo;
- h) deliberar sobre a conveniência de atos que importem em transação ou renúncia de direitos, contratação de obrigações em geral, constituição de garantias, compra, permuta, doação, empréstimo ou oneração de bens ou direitos patrimoniais, observado o limite do artigo 30 "h";
- i) contratar auditoria externa, para o acompanhamento, orientação e fiscalização dos trabalhos e atividades da Sociedade;
- j) convocar o Conselho Fiscal, quando julgar necessário;
- k) rejeitar doações de bens que contenham encargos ou gravames de qualquer espécie, ou, ainda, que sejam contrários aos objetivos da Sociedade, à sua natureza ou à lei; e
- l) autorizar a alienação de bens móveis e imóveis da Sociedade, respeitado o limite do artigo 30 "h".

Parágrafo primeiro – Para as deliberações que se referem à autorização de venda de bens imóveis da Sociedade, será necessária a aprovação de 2/3 (dois terços) da integralidade dos membros do Conselho de Administração.

Parágrafo segundo - A Diretoria poderá vetar qualquer deliberação do Conselho de Administração que considerar contrária aos interesses da Sociedade, desde que fundamentada, por escrito, as razões de seu veto.

Artigo 35 – O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, 1 (uma) vez por mês, mediante convocação de seu Presidente.

Parágrafo primeiro – O Conselho de Administração poderá reunir-se extraordinariamente, sempre que necessário, mediante a convocação de seu presidente ou de 3 (três) de seus integrantes.

Parágrafo segundo - As convocações às reuniões do Conselho de Administração deverão ser feitas por meio de carta, fax, e-mail ou qualquer outro meio de comunicação com aviso de recebimento, com antecedência mínima de 7 (sete) dias e respeitado o calendário anual, e deverá indicar expressamente a forma como a reunião ocorrerá, nos termos do parágrafo terceiro abaixo.

Parágrafo terceiro – As reuniões do Conselho de Administração poderão realizar-se de forma presencial, virtual ou híbrida, devendo observar as formalidades correspondentes e garantir a manifestação de todos os presentes, por meio das ferramentas disponíveis, devendo a convocação indicar expressamente a forma como a reunião ocorrerá.

Artigo 36 – Para validamente se reunir, o Conselho de Administração deverá contar com a presença de, no mínimo, 7 (sete) de seus integrantes.

Parágrafo único - As deliberações do Conselho de Administração, salvo as exceções previstas neste Estatuto, serão tomadas por maioria simples de votos dos presentes, cabendo ao presidente o voto de qualidade, e serão lavradas em livro próprio, que deverá ser encaminhado à Diretoria.

CAPÍTULO X

DO CONSELHO FISCAL

Artigo 37 - O Conselho Fiscal tem por atribuição auxiliar os órgãos de administração da Sociedade, propondo medidas que colaborem com o equilíbrio financeiro da Sociedade, tendo em vista a eficiência e qualidade na consecução de seu objeto social.

Artigo 38 - O Conselho Fiscal é composto de 3 (três) membros efetivos e 3 (três) suplentes, pessoas com formação na área de Ciências Contábeis ou Administração de Empresas, ou com vasta experiência na área contábil e de gestão empresarial, eleitos pelo Conselho Deliberativo para um mandato de 3 (três) anos, sendo permitidas 2 (duas) reeleições.

Parágrafo primeiro - Os membros do Conselho Fiscal são nomeados pela Presidente do Conselho Deliberativo, em conjunto com a Vice-Presidente do Conselho Deliberativo, no prazo de 30 dias a contar da data de posse das Conselheiras.

Parágrafo segundo - O suplente é convocado, pela ordem decrescente de idade, quando ocorrer vaga no Conselho ou para substituir membro ausente por licença ou por impedimento.

Parágrafo terceiro - No caso de vacância permanente de membro do Conselho Fiscal, e não havendo mais conselheiros suplentes, o Conselho Deliberativo reunir-se-á no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a vacância, para eleger o novo integrante, que então permanecerá no cargo até o término do mandato do membro substituído.

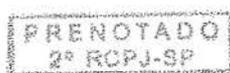
Parágrafo quarto - Os membros do Conselho Fiscal não poderão ter relação de parentesco até o segundo grau com os membros dos outros órgãos diretivos da Sociedade.

Artigo 39 - O Conselho Fiscal se reúne ordinariamente 1 (uma) vez por semestre, e extraordinariamente, mediante convocação do Conselho de Administração ou da Diretoria.

Parágrafo Único - As reuniões do Conselho Fiscal poderão realizar-se de forma presencial, virtual ou híbrida, devendo observar as formalidades correspondentes e garantir a manifestação de todos os presentes, por meio das ferramentas disponíveis, devendo a convocação indicar expressamente a forma como a reunião ocorrerá.

Artigo 40 - Compete ao Conselho Fiscal:

- a) examinar anualmente as demonstrações financeiras da Sociedade e emitir parecer a respeito, que deverá ser enviado à Diretoria;
- b) zelar pela observância dos princípios fundamentais de contabilidade e das Normas Brasileiras de Contabilidade, na prestação de contas e atos correlatos da Sociedade;
- c) emitir parecer, sempre que solicitado pela Assembleia Geral, pela Diretoria, ou pelo Conselho de Administração, sobre assuntos financeiros de interesse da Sociedade.



d) emitir parecer acerca da venda de bens imóveis da Sociedade.

Parágrafo único - As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria simples de votos, constarão de ata lavrada em livro próprio, lida, aprovada e assinada pelos membros presentes do Conselho Fiscal, na hipótese de reunião presencial. Na hipótese de reunião virtual ou híbrida, o Presidente e a Secretária da mesa assinarão o livro de presença próprio certificando no referido livro os Conselheiros que participaram de forma virtual, sendo que as assinaturas poderão ser feitas de modo eletrônica ou física. Na reunião híbrida, aqueles Conselheiros que participaram de forma presencial também assinarão o referido livro de presença.

CAPITULO XI

DO CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 41 - O Conselho Consultivo é um órgão de apoio e de deliberação estratégica que presta assessoramento à Diretoria e ao Conselho de Administração na consecução das atividades da Sociedade, não fazendo parte da administração.

Parágrafo primeiro - Os membros do Conselho Consultivo serão nomeados pelo Conselho de Administração, com mandato de 3 (três) anos, sendo permitida a recondução e será composto por, no mínimo, 3 (três) membros e, no máximo, 20 (vinte) membros, entre pessoas de reputação ilibada e notório conhecimento na área de atuação da Sociedade.

Parágrafo segundo - Os membros do Conselho Consultivo elegerão, entre seus pares, o Presidente do Conselho Consultivo. Os demais conselheiros não terão designação específica.

Parágrafo terceiro - No caso de vacância permanente de integrante do Conselho Consultivo, o Conselho de Administração indicará novo membro, que permanecerá no cargo até o fim do mandato do membro substituído.

Artigo 42 - Compete ao Conselho Consultivo:

- a) auxiliar, sempre que solicitado, na definição da missão da Sociedade, bem como na formulação de suas metas e objetivos;
- b) assessorar a Diretoria e o Conselho de Administração, na elaboração do planejamento estratégico e das políticas institucionais;
- c) sugerir diretrizes e políticas de atuação da Sociedade; e
- d) auxiliar individual, ou coletivamente, a Diretoria e o Conselho de Administração, como órgão consultivo, prestando sua colaboração sempre que solicitado.

Artigo 43 - O Conselho Consultivo reunir-se-á, ordinariamente, a cada ano e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais exigirem, mediante convocação do Conselho de Administração.

Artigo 44 - O Conselho Consultivo, para validamente deliberar qualquer assunto, deverá reunir-se com pelo menos metade de seus membros em exercício, presentes ou representados.

Parágrafo primeiro - As reuniões do Conselho Consultivo serão dirigidas pelo seu Presidente ou na sua ausência ou impedimento, por um Conselheiro escolhido na própria reunião entre seus pares. As deliberações do Conselho Consultivo serão tomadas por maioria simples de votos.

Parágrafo segundo - Qualquer dos membros do Conselho Consultivo poderá fazer-se representar nas reuniões, por qualquer outro membro, mediante procuração, não podendo cada membro representar mais de 1 (um) outro membro.

Parágrafo terceiro - As reuniões do Conselho Consultivo poderão realizar-se de forma presencial, virtual ou híbrida, devendo observar as formalidades correspondentes e garantir a manifestação de todos os presentes, por meio das ferramentas disponíveis, devendo a convocação indicar expressamente a forma como a reunião ocorrerá.

CAPÍTULO XII

DO CONSELHO VITALÍCIO

Artigo 45 - O Conselho Vitalício, órgão não integrante da administração da Sociedade, será constituído por Conselheiras e Diretoras que tenham prestado relevantes serviços à entidade, servindo no Conselho Deliberativo ou na Diretoria, por pelo menos 4 (quatro) mandatos ou possuam mais de 75 (setenta e cinco) anos de idade.

Artigo 46 - Compete ao Conselho Vitalício:

- a) opinar sobre as atividades, diretrizes e políticas adotadas pela Sociedade;
- b) apresentar sugestões, propostas, projetos ou alternativas, visando o bom desenvolvimento dos objetivos sociais da Sociedade; e
- c) auxiliar, sempre que assim solicitado, os órgãos sociais em suas atribuições.

Artigo 47 - As integrantes do Conselho Vitalício participarão das reuniões do Conselho Deliberativo sem direito a voto.

CAPÍTULO XIII

DA REPRESENTAÇÃO DA SOCIEDADE

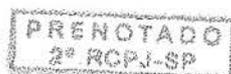
Artigo 48 - A representação da Sociedade, ativa e passivamente, inclusive em quaisquer atos que impliquem a assunção de responsabilidade ou obrigação, observadas as demais disposições deste Estatuto, caberá às seguintes pessoas:

- a) (i) a um membro da Diretoria; ou (ii) a um procurador com poderes específicos, nos termos e condições estabelecidos no respectivo instrumento de mandato, para contrair obrigações em geral, tais como e sem limitação, assinar cheques, notas promissórias, letras de cambio, ordens de pagamento, instrumentos que representem dívidas em geral, assinar contratos, inclusive contratos de empréstimo, determinar movimentações e aplicações financeiras cujo valor não ultrapasse R\$ 598.000,00 (quinhentos e noventa e oito mil de reais), atualizado, anualmente, pelo IGPM-FGV ou qualquer índice que venha a substituí-lo;



- b) (i) à Presidente da Diretoria, ou (ii) a uma das Diretoras Vice-Presidentes, ou (iii) uma das Diretoras Tesoureiras, ou (iv) a um procurador com poderes específicos, nos termos e condições estabelecidos no respectivo instrumento de mandato, para abrir e encerrar contas bancárias, emitir e assinar cheques e requisitar talões de cheques, autorizar aplicações financeiras de recursos disponíveis, contrair obrigações em geral, tais como e sem limitação, assinar notas promissórias, letras de câmbio, ordens de pagamento, instrumentos que representem dívidas em geral, contratos, inclusive contratos de empréstimo, e determinar movimentações financeiras cujo valor não seja inferior a R\$ 598.000,00 (quinhentos e noventa e oito mil de reais) e não ultrapasse R\$ 1.196.000,00 (um milhão, cento e noventa e seis mil reais), ambos os valores atualizados, anualmente, pelo IGPM-FGV ou qualquer índice que venha a substituí-lo;
- c) (i) à Presidente da Diretoria, ou (ii) a uma das Diretoras Vice-Presidentes, ou (iii) a uma das Diretoras Tesoureiras, (iv) ou um procurador, em conjunto com aquelas, com poderes específicos, nos termos e condições estabelecidas no respectivo instrumento de mandato, para contrair obrigações em geral, tais como e sem limitação, assinar cheques, notas promissórias, letras de câmbio, ordens de pagamento, instrumentos que representem dívidas em geral, contratos, inclusive contratos de empréstimo, adquirir, alienar ou onerar bens móveis e imóveis, assinar cheques ou determinar movimentações financeiras e aplicações de recursos disponíveis cujo valor seja superior a R\$ 1.196.000,00 (um milhão, cento e noventa e seis mil reais) e inferior a R\$ 9.600.000,00 (nove milhões e seiscentos de reais), atualizados, anualmente, pelo IGPM-FGV ou qualquer índice que venha a substituí-lo;
- d) à Presidente da Diretoria em conjunto com uma das Diretoras Vice-Presidentes, ou com uma das Diretoras Tesoureiras, para contrair obrigações em geral, tais como e sem limitação, assinar cheques, notas promissórias, letras de câmbio, ordens de pagamento, instrumentos que representem dívidas em geral, contratos, inclusive contratos de empréstimo, adquirir, alienar ou onerar bens móveis e imóveis, assinar cheques, ou determinar movimentações financeiras e aplicações de recursos disponíveis, cujo valor seja superior a R\$ 9.600.000,00 (nove milhões e seiscentos mil reais), atualizado, anualmente, pelo IGPM-FGV ou qualquer índice que venha a substituí-lo;
- e) (i) a uma das Diretoras, ou (iii) a um procurador com poderes específicos, nos termos e condições estabelecidos no respectivo instrumento de mandato, para representação da Sociedade, em Juízo, ativa ou passivamente, ou perante repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, cartórios, autarquias, sociedades de economia mista e entidades paraestatais, bem como para contratar e demitir colaboradores; e
- f) (i) à Presidente da Diretoria ou uma das Diretoras Vice-Presidentes, em conjunto com uma das Diretoras Tesoureiras, ou (ii) uma das Diretoras Tesoureiras, em conjunto com um procurador com poderes específicos, nos termos e condições estabelecidas no respectivo instrumento de mandato, em atividades de natureza fiscal e contábil.

Parágrafo primeiro - As procurações outorgadas pela Sociedade serão sempre assinadas pela Presidente ou uma Diretora Vice-Presidente da Diretoria, conjuntamente com outra Diretora ou com um membro do Conselho de Administração e, além de mencionarem expressamente os poderes conferidos e deverão conter período de validade limitado ao exercício social.



Parágrafo segundo – As procurações outorgadas pela Sociedade para fins judiciais ou para apresentação de defesas na esfera administrativa seja qual for o grau de recurso perante o poder público, serão assinadas por uma das Diretoras, ou por um dos membros do Conselho de Administração, com validade por prazo indeterminado.

CAPÍTULO XIV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 49 - Fica conferido à Sra. Violeta Basílio Jafet, após sua retirada dos órgãos administrativos da Sociedade, o cargo honorífico de "Presidente Honorária da Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio Libanês", em justa homenagem pelas décadas de contribuição e esforços para a consecução do objeto social da Sociedade.

Artigo 50 - A Diretoria poderá conferir o "Título Honorífico Hospital Sírio Libanês" a pessoas físicas ou jurídicas, associadas ou não, que tenham colaborado para a consecução do objeto social da Sociedade, mediante contribuições de vulto, prestação de serviços, ou significativo auxílio profissional.

Parágrafo Único – O recebimento do "Título Honorífico Hospital Sírio Libanês" não acarreta a integração ao quadro associativo da Sociedade, não conferindo, por conseguinte, o direito a participação nas Assembleias Gerais da Sociedade.

Artigo 51 - A Sociedade não visa a lucro, não distribui resultados, dividendos, bonificações, participações ou parcela do seu patrimônio sob qualquer forma e reverte integralmente seu eventual resultado positivo na consecução do seu objeto institucional, dentro do território brasileiro.

Artigo 52 - A Sociedade mantém em vigor um Regimento Interno do Corpo Clínico, aprovado e registrado no órgão oficial competente de fiscalização profissional, e que regula a atuação dos médicos no Hospital Sírio-Libanês.

Artigo 53 - No caso de extinção ou dissolução da Sociedade, quaisquer que sejam as razões, todos os bens móveis e imóveis que integram o seu patrimônio, serão revertidos a uma ou mais instituições beneficentes, filantrópicas e de assistência social, indicadas e aprovadas pela Assembleia Geral, registradas como tal nos termos da legislação vigente, localizadas preferencialmente no Estado de São Paulo.

Artigo 54 - As pessoas físicas ou jurídicas que contribuem financeiramente para com a Sociedade serão consideradas "benfeitores" e não farão parte do quadro associativo da Sociedade.

Artigo 55 – O associado que se retirar da Sociedade, ou for dela excluído, e as demais pessoas físicas ou jurídicas que eventualmente tenham contribuído para a Sociedade com doações em bens ou em dinheiro renunciam, tacitamente, por si, seus herdeiros ou sucessores, à devolução ou reembolso, mesmo em caso de extinção ou liquidação da Sociedade.

Artigo 56 – Os membros do Conselho Deliberativo, da Diretoria, do Conselho de

2020
15/12/20

Administração e do Conselho Fiscal, bem como os associados ou mantenedores não responderão subsidiariamente, pelas obrigações da Sociedade, salvo nos casos de excesso de mandato e infração estatutária.

Artigo 57 - As seguintes disposições de caráter imperativo se aplicam à Sociedade:

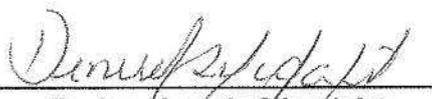
- a) a Sociedade aplica subvenções e doações recebidas nas finalidades a que estejam vinculadas;
- b) seus Diretores, Conselheiros, associados, benfeitores ou equivalentes não percebem remuneração, vantagens ou benefícios, direta ou indiretamente por qualquer forma ou título, em razão das competências, funções ou atividades que lhe sejam atribuídas estatutariamente;
- c) não constitui patrimônio de indivíduo ou de sociedade sem caráter beneficente de assistência social;
- d) os recursos advindos dos Poderes Públicos deverão ser aplicados dentro do Município de sua sede, ou no caso de haver unidades prestadoras de serviço a ela vinculadas, no âmbito do Estado concessor; e
- e) a Sociedade presta serviços permanentes aos carentes e sem qualquer discriminação de clientela.

Artigo 58 - O exercício social da Sociedade terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, data em que serão elaboradas as Demonstrações Financeiras.

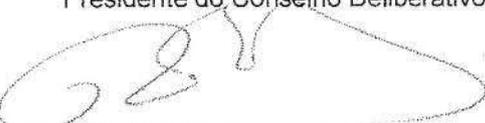
Artigo 59 - O presente Estatuto entra em vigor após a sua aprovação pela Assembleia Geral e seu registro no órgão competente.

Artigo 60 - Os casos omissos neste Estatuto serão resolvidos pela Diretoria.

01 de dezembro de 2020


Denise Alves da Silva Jafet
 Presidente do Conselho Deliberativo


Marta Kehdi Schahin
 Presidente da Diretoria


Dr. Richard Blanchet
 OAB/SP nº 132.277

2/10

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - CERQUEIRA CESAR - SAO PAULO/SP
 REG. ADMISSÃO 0013 - RUA DO COMÉRCIO, 100 - JARDIM EUROPEO - SÃO PAULO - SP - CEP: 01411-000 - FONE: (11) 3061-4433 - FAX: (11) 3061-4432 - E-MAIL: 3406cesar@terra.com.br

Recebido por especificação as firmas de: (1) DENISE ALVES DA SILVA JAFET e (1) MARTA KEHDI SCHAHIN em conformidade com o valor declarado: R\$ 20,00
 São Paulo, 12 de Janeiro de 2021. Cód. 12000206615405700278363

Valor cobrado com o valor de autenticação: R\$ 20,00
 Salvo: 2 Alíquotas: 022044-0422729

Escritório Autorizado
 Luiz Alberto Silvino

Grupo Natam
 16 Brasil
 11 63103
 Filial
 Valencio Tecnológico 2
 C21028AA0422929



2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: *Gentil Domingues dos Santos*

Rua Senador Paulo Egídio, 72 cj.110 - Sé
Tel.: (11) 3101-5631 - Email: registro@2rtd.com.br - Site:

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 155.446 de 04/03/2021

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **116 (cento e dezesseis) páginas**, foi apresentado em 23/12/2020, o qual foi protocolado sob nº 169.570, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **155.446** e averbado no registro nº 2901-A4 no Livro de Registro A deste 2º Oficial de Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São Paulo, na presente data.

Denominação

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SIRIO LIBANES

Natureza:

NOVO ESTATUTO

São Paulo, 04 de março de 2021

Magali Martins Cardoso
Substituta do Oficial

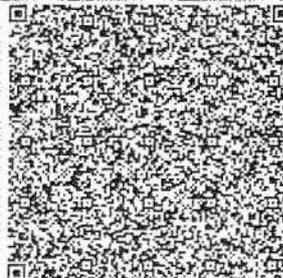
Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 683,86	R\$ 194,94	R\$ 133,38	R\$ 35,93	R\$ 47,40
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 33,29	R\$ 14,34	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.143,14



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00190913680189562



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1126494PJAE000008258DF21P



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO V – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS
HOSPITAL SÍRIO-LIBANÊS**

Relatório do auditor independente

**Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2023**

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO-LIBANÊS

**Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2023**

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras



RELATÓRIO ANUAL DE ADMINISTRAÇÃO 2023

INTRODUÇÃO

A Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês é um centro de referência em saúde na América Latina.

Dedica-se há mais de um século ao desenvolvimento da medicina de excelência, com infraestrutura de alta tecnologia, equipes especializadas, investimento em ensino e pesquisa e iniciativas de pioneirismo e inovação. Suas unidades estão em São Paulo e Brasília. Por meio da cooperação público-privada, dos projetos de apoio ao Sistema Único de Saúde (SUS) e do conhecimento médico disseminado em seus programas de educação, beneficia cidadãos de todo o País.

O Sírio-Libanês é uma sociedade civil sem fins lucrativos, com Certificado de Entidade Beneficente de Assistência Social - CEBAS. Também é mantenedora do Instituto de Responsabilidade Social Sírio-Libanês, que faz a gestão de 9 unidades de saúde, 5 em parceria com a Secretaria Estadual de Saúde, 2 em parceria com a Secretaria Municipal de Saúde, e 2 com outras instituições privadas sem fins lucrativos, que prestam serviços gratuitos para a população do Estado de São Paulo. O período coberto por este relatório é o de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2023, ano marcado, entre

outros fatos importantes, pela inauguração da Faculdade Sírio-Libanês, com cursos de graduação em Enfermagem, Psicologia e Fisioterapia. As principais realizações estão descritas de forma resumida neste documento.

Contexto de Mercado

A economia global, em 2023, cresceu 2,6%, liderada pelos Estados Unidos. O mundo seguiu se recuperando da pandemia, e mostrou resiliência marcante frente ao maior ciclo de altas de juros em décadas, feito pelas principais economias desenvolvidas. Enquanto os Estados Unidos foram o destaque positivo, a dinâmica de crescimento chinês gerou preocupação, em função da desaceleração substancial de seu setor imobiliário. A elevação do endividamento público global voltou a se tornar um tema importante.

O Brasil, por sua vez, apresentou em 2023 um desempenho econômico superior ao esperado, voltando a ocupar posição entre as 10 maiores economias do mundo, segundo o FMI. Este desempenho foi possível em função agronegócio, que seguiu apresentando ganhos de produtividade importantes, e do estímulo fiscal de 2022 e 2023, que seguiram dando sustentação ao consumo.

Além disso, aprovou-se, em 2023, o Novo Arcabouço Fiscal, em uma tentativa de equilibrar as contas públicas ao longo do tempo. A inflação apresentou queda importante, embora siga acima da meta do Banco Central.



Com isso, foi possível começar o ciclo de quedas de juros no segundo semestre, partindo de 13,75% e terminando o ano em 11,75%. Segundo a autoridade monetária, a extensão do ciclo de queda de juros dependerá das incertezas fiscais, do cenário externo e da convergência das expectativas de inflação à meta.

Setor Saúde

O ano de 2023 ainda foi marcado por desafios na saúde mundial e brasileira, com rastros da pandemia e recrudescimento de casos de doenças crônicas e infectocontagiosas associadas.

A pandemia levou, inicialmente, a uma redução temporária no uso de serviços de saúde, mas posteriormente houve um aumento significativo de utilização e ingresso de 4 milhões de brasileiros no sistema de saúde suplementar.

Assim, ao final de 2023, ocorreu a superação do volume de beneficiários registrado em 2014 (ano em que teve início uma persistente queda do número de beneficiários, registrada até junho de 2020, quando o número começa a subir novamente), majoritariamente nos planos mais baratos, já predominantes.

Paralelamente, desde 2003, vem ocorrendo

significativa redução no número de operadoras com aumento da concentração e verticalização, consolidando a liderança de mercado na modalidade de Medicina de Grupo, com atuais 40% dos beneficiários.

Apesar dos altos reajustes de contratos e mensalidades aplicados, as operadoras médico-hospitalares fecharam 2023 com resultado operacional ainda negativo, mas melhor que o de 2022.

A saúde suplementar deu sinais de recuperação e o ano foi marcado por consolidação de parcerias estratégicas, ajustes de contas, redução de custos, combates a irregularidades e leve queda na sinistralidade. Já hospitais e prestadores buscaram negociar reajustes mais expressivos junto às operadoras, além de pagamentos atrasados e contas glosadas.

O processo de consolidação no setor também desacelerou em 2023, motivado pela insegurança sobre as diretrizes econômicas, pelas altas taxas de juros e pelo prejuízo sofrido pelas operadoras em 2022. Além disso, empenhou-se na integração do grande volume de aquisições ocorridas entre 2018 e 2022, com foco em rentabilizar as operações. Apesar do volume movimentado até o momento, os principais consolidadores ainda não alcançam porção majoritária no faturamento do segmento devido à grande pulverização existente.



DESTAQUES DO ANO

Inauguração da Faculdade Sírio-Libanês

A inauguração da Faculdade Sírio-Libanês marca um passo significativo na construção de um ecossistema educacional inovador e comprometido com a excelência no ensino, promovendo sinergia entre conhecimento acadêmico e práticas de saúde de ponta.

Abertura do Centro de Oncologia Águas Claras

Nova unidade reforça o sistema de saúde de qualidade na região Centro-Oeste para atendimento dos pacientes de Águas Claras, Taguatinga e proximidades, voltado ao cuidado em Oncologia e especialidades médicas como Mastologia, Ginecologia, Urologia, entre outras.

ONU WomenLedCities

Em março de 2023, o Sírio-Libanês participou do lançamento da Política Global da ONU WomenLedCities, na 67ª sessão da Comissão sobre o Status das Mulheres (CSW67). O WomenLedCities é uma convocação para mulheres líderes do mundo, dos setores público e privado, para se solidarizarem como agentes de mudança, visando acelerar as conquistas dos ODS (Objetivos de Desenvolvimento Sustentáveis) com mais igualdade. No evento, reforçamos o impacto social da presença feminina em cargos de liderança no setor de saúde e os muitos avanços no setor que aconteceram graças às mulheres.

Consolidação do Complexo de Brasília como polo de referência de excelência em saúde na região:

Com o credenciamento de novos e importantes convênios e expansão do corpo clínico de alta qualidade, tivemos no ano 2023 uma forte expansão de todas as operações em Brasília atingindo a importante marca de crescimento da receita líquida de mais de 2% sobre o ano de 2022.

Expansão Estratégica

Em 2023, seguimos com a elaboração, aprovação e início de implementação de dois projetos estratégicos de expansão bastante importantes: SuperLab e Unidade de Saúde Morumbi. Falaremos mais sobre esses dois projetos no decorrer deste relatório.

Reacreditação pela Joint Commission International

Conquistamos a reacreditação pela Joint Commission International (JCI), após auditoria realizada em todas as unidades (exceto Saúde Populacional), em novembro. Essa acreditação deve ser renovada a cada três anos e é referência mundial em certificação de instituições de saúde. O resultado foi o melhor, desde 2007, ano da primeira acreditação.



RESULTADOS FINANCEIROS

As receitas operacionais atingiram, em 2023, R\$ 3.251,2 milhões, representando um crescimento de 9,4% em relação ao exercício de 2022. Custos e Despesas seguiram o crescimento, atingindo R\$ 3.179,1 milhões, um aumento de 10,3% contra o ano anterior. As maiores variações foram em Medicamentos, Materiais e Serviços Médicos (11,3%), Despesas de Pessoal e Encargos (9,6%), e Despesas Administrativas e Gerais (8,8%) que foram bastante contidas em função de uma série de iniciativas implementadas pela gestão, com destaque ao programa WCH (*World Class Hospital*), que expandiu durante o ano de 2023.

O crescimento consistente da receita associado aos processos de melhorias implementadas resultou em um EBITDA de R\$ 248,4 milhões um crescimento de 5,2% em relação ao ano de 2022 (R\$ 234,7 milhões). O EBITDA Ajustado foi de R\$ 301,2 milhões, crescimento de 28,3% em relação

ao ano de 2022 e uma margem ajustada de 9,2%. O resultado final foi deficitário em R\$ 22,9 milhões, contra o superávit de R\$ 1,4 milhões em 2022. O Resultado Ajustado foi um superávit de R\$ 37,4 milhões.

Os ajustes do EBITDA e Resultado Ajustados são referentes a custos e despesas não recorrentes tais como: custos de reestruturação, baixas de saldos contábeis, despesas extraordinárias com impostos em discussão judicial e alteração no programa de remuneração variável, além de incluir também os custos e despesas de novas operações. Os ajustes realizados devem ser considerados para fins de comparabilidade e entendimento da performance operacional do negócio *versus* o período anterior.

A geração de caixa operacional de 2023 ficou em R\$ 175,9 milhões. Neste exercício, a instituição aumentou seus investimentos, chegando a R\$ 202,9 milhões. As aplicações em filantropia totalizaram R\$ 198,1 milhões no período.

Produção - complexos hospitalares

	2021		2022		2023*	
	Bela Vista	Brasília	Bela Vista	Brasília	Bela Vista	Brasília
Paciente/Dia	158.887	17.121	145.280	17.799	147.623	24.097
Número de Internações	25.687	2.790	29.946	3.881	31.992	5.020
Número de Leitos	507	70	475	70	488**	80**
Centro Cirúrgico	13.710	1.750	17.308	2.284	19.782***	4.051***
Pronto Atendimento	68.209	14.550	91.343	21.452	89.429	27.089
Saídas	25.689	2.678	29.853	3.765	31.884	4.894
Média de Permanência	6,19	6,39	4,87	4,73	4,63	4,92
Taxa de Ocupação	82,76	76,99%	83,77%	73,78%	84,98%	86,51%

*Fonte de dados: BI ClickView (Paciente Internado e Cirurgias) 02.04.24

** Quantidade de leitos em Dezembro/23

*** Número de Pacientes Operados



Bela Vista

O Serviço de Oncologia se tornou, em 2023, um centro habilitado a realizar a terapia Car-T Cell no Brasil, tratamento inovador voltado ao tratamento de cânceres hematológicos. E, em julho, realizou o primeiro procedimento. Por se tratar de incorporação tecnológica de alto custo, instituiu-se uma câmara técnica para avaliar pertinência e garantir o rigor na indicação do tratamento.

Em busca da melhoria contínua da infraestrutura, a revitalização do Serviço de Radioterapia entregou um ambiente mais confortável e acolhedor aos nossos pacientes. E no âmbito de atuação e inovação, a equipe técnica da Radioterapia elaborou um produto de Tratamento FAST TRACK que traz agilidade e eficácia ao tratamento de pacientes que moram fora do Estado de São Paulo, com simulação e início de tratamento no mesmo dia da sua consulta de avaliação.

Na cardiologia, uma de nossas especialidades estratégicas, expandimos 12 leitos na Unidade Coronariana, passando para 57, além dos 22 destinados à UTI cardiológica e os 31 na unidade de internação. Houve, ainda, a implantação do Ambulatório de Cardiologia no Núcleo de Medicina Avançada. No âmbito científico, foi aprovado um grande projeto de pesquisa clínica junto ao PROADI-SUS denominado Visionaire, consolidando a Academic Research Organization (ARO) do Centro de Cardiologia. No que tange à inovação, houve a atualização tecnológica de um de nossos angiógrafos, que realiza procedimentos cardiológicos minimamente invasivos e o primeiro procedimento de Near-Infrared Spectroscopy (NIRS) do país.

Buscando facilitar o acesso de nossos pacientes, expandimos as agendas de MAPA

e Holter dos atendimentos domiciliares e implantamos o pacote mensal de reabilitação para a Unidade de Cardiologia do Exercício.

No SADT, instalamos um novo equipamento de PET-CT Digital, entregando melhor resolução de imagens com menores doses de radiofármacos, trazendo maior qualidade e agilidade no atendimento ao paciente, e recebemos em março mais 10 novos equipamentos de ultrassom. Também pensando no maior conforto dos pacientes, aceleramos parte do parque de equipamentos de Ressonância Magnética, realizando exames em menos tempo, oferecendo maior prontidão no encaixe de exames de pacientes encaminhados pelo corpo clínico.

Também implantamos o Saúde a Caminho, um serviço que visa o atendimento de pacientes em domicílio e oferece serviços como administração de medicamentos, banho, clister, sondagem vesical, curativos, vacina e cardio diagnóstico, reabilitação digital e presencial, atendimento nutricional e atendimento especializado, além do carro chefe que é coleta domiciliar de exames. Alguns destes procedimentos têm cobertura de plano de saúde, enquanto outros estão disponíveis apenas na modalidade particular e todos atendem pacientes que residem em um raio de até 15 Km em torno do Complexo Hospitalar da Bela Vista.

Itaim / Jardins

No Itaim, em 2023, demos início ao planejamento de expansão da unidade, que tem como foco principal duplicar a capacidade, a partir do segundo semestre de 2024, do atual serviço de Check-up e expandir nosso Centro de Diagnóstico com a implantação do segundo equipamento de Ressonância Magnética e três salas de Ultrassom.



Aumentamos a capacidade da unidade com a ampliação das agendas de nosso núcleo de especialidades e colonoscopia domiciliar. Além disso, implantamos o software de aceleração em nosso serviço de Ressonância Magnética, permitindo a redução do tempo médio de alguns exames, melhorando a experiência de nossos pacientes.

Na unidade Jardins expandimos a agenda do serviço de ultrassonografia, com mais horários disponíveis.

Brasília

Em Brasília, alcançamos importantes marcos, como a inauguração da nova unidade em Águas Claras, fortalecendo nossa presença e impacto na região.

Aprimoramos nossos serviços no Centro de Cardiologia com a introdução de novos exames de diagnóstico, incluindo o check-up executivo, em abril, e o teste de função pulmonar, em agosto, visando sempre proporcionar o melhor atendimento aos nossos pacientes. A revitalização do Centro de Oncologia reforçou nosso olhar para a melhoria contínua da infraestrutura e entregou um ambiente mais confortável e acolhedor aos nossos pacientes.

Consolidamos nossas ações de responsabilidade social através das parcerias com a ONG Rede Feminina e Hospital de Base, e com o Hospital da Criança de Brasília, onde oferecemos suporte necessário para o enfrentamento ao câncer.

Movimentos de Expansão

Em 2023, seguimos com a elaboração e aprovação de dois projetos estratégicos de expansão bastante importantes: SuperLab e Unidade de Saúde Morumbi.

O **SuperLab** é um projeto de internalização

de exames de análises clínicas. O novo laboratório ficará no 4º subsolo do bloco C do Complexo da Bela Vista e terá uma automação completa e redundância de todo o sistema para garantir o máximo de segurança operacional. É um projeto que proporcionará o atendimento à toda demanda da própria instituição e também da demanda do mercado, futuramente. Terá capacidade para processar mais de 1 milhão de exames por mês. A previsão é de que o laboratório comece a funcionar em outubro de 2024.

A **Unidade de Saúde Morumbi** será inaugurada em 2025, em um prédio na Avenida Roque Petroni Junior, na zona Sul de São Paulo, com nove pavimentos para atendimentos como SADT, Cardio diagnóstico, Oncologia, Centro Cirúrgico, atendimento ambulatorial, Pronto Atendimento e hospital dia. A Saúde Populacional também fará atendimentos nesta unidade. Toda lógica de funcionamento da Unidade Morumbi segue a Unidade Itaim como referência.

Saúde Populacional

A Unidade de Negócios Saúde Populacional contou com 10 clientes em seu portfólio durante 2023. Juntos, isso significou um total de 168.611 vidas distribuídas pelo país e elegíveis ao cuidado contratado, 153.528 consultas on-line e presenciais com o Time de Saúde (médico e enfermeiro de família e equipe multidisciplinar) e 34.662 atendimentos na Telessaúde (queixas inesperadas de saúde via aplicativo ou telefone). Da avaliação desses atendimentos, conquistamos um NPS igual a 91 — métrica que pontua de -100 a +100 e indica a disposição do cliente em recomendar os serviços que experienciou —, e média de 4,8, métrica que pontua em até 5 estrelas e considera a satisfação geral do cliente (CSAT).



Além disso, a produção científica da Saúde Populacional ganhou linhas de pesquisas, que visam aplicar nosso conhecimento em um cuidado ainda melhor. Um exemplo é o estudo "Saúde Populacional Sírio-Libanês: Caracterização, vigilância e monitoramento. Estudo longitudinal 2018-2033". Também em 2023, entregamos uma plataforma de coordenação de cuidado com estrutura de coleta de dados para análise populacional e da operação e contribuimos para a evolução do desenvolvimento do aplicativo, que suporta todo contato com nosso paciente. Ambos em parceria com a equipe de Produtos Digitais da instituição.

Tecnologia e inovação

O Sírio-Libanês se juntou à empresa AWS, divisão da Amazon focada no desenvolvimento de ambientes em nuvem, para criar a primeira base de dados de saúde do Brasil, o HealthLake. O sistema visa armazenar informações de pacientes da nossa instituição com o objetivo de digitalizar e otimizar atendimentos, além de gerar soluções de saúde populacional. Com esse projeto, pesquisadores do Sírio-Libanês terão acesso a dados padronizados. Com isso, será possível que as equipes clínico-assistenciais tenham mais suporte à decisão clínica, com apoio de inteligência artificial.

Outra iniciativa foi o projeto ambulância conectada, que incorpora a tecnologia 5G no processo de emergência, permitindo que o eletrocardiograma (ECG) do paciente seja realizado na própria ambulância e transmitido para o Pronto Atendimento em tempo real. Isso permite que o cardiologista avalie o paciente à distância e determine o tratamento adequado antes mesmo da chegada ao hospital. Outro benefício é a redução do tempo porta-balão (TPB) em até 27%, aumentando as chances de sobrevivência.

A Alma Sírio-Libanês iniciou a capacitação de nossos profissionais através do programa Data4All, uma iniciativa pioneira que visa promover o letramento em dados em todas as áreas da instituição. O programa oferece uma jornada de aprendizado completa, desde a importância dos dados e do Business Intelligence (BI) até a aplicação prática de ferramentas. Entre 2023 e começo de 2024, tivemos 80 profissionais capacitados. O programa Data4All é um passo crucial na construção de um ambiente data-driven, em que a tomada de decisões é embasada por informações precisas e relevantes.

Ensino

O grande destaque foi a inauguração da Faculdade Sírio-Libanês, com o lançamento dos cursos de graduação em Enfermagem, Fisioterapia e Psicologia, enriquecendo a oferta educacional junto às pós-graduações lato sensu realizadas em São Paulo e Brasília, aos cursos de curta duração presenciais e EAD, e aos eventos científicos. Essa expansão tem como objetivo continuar inspirando a comunidade de saúde e garantir vida plena e digna por meio da Educação.

Também alteramos nossa marca de Ensino e Pesquisa para Faculdade Sírio-Libanês, inauguramos um espaço moderno e inovador para a graduação – o Campus Martiniano – que se soma ao Campus Bela Vista (antigo IEP) e ao Polo EAD de Brasília.

Acreditamos que investir em um jovem talento repercute de maneira exponencial na sociedade. Por isso, desde a primeira turma de graduação, reservamos 20% das vagas para bolsistas integrais, selecionados inicialmente por critérios socioeconômicos e desempenho no vestibular, sendo 10% subsidiados por doadores e 10% subsidiados pela própria instituição.



Em 2023, após dois anos de capacitação, o Programa de Residências Sírio-Libanês, que integra o Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional do Sistema Único de Saúde (PROADI-SUS), formou 133 profissionais de saúde. Destes, 63 participaram da residência médica, que conta com 17 programas em diversas especialidades, e 71 da residência uniprofissional e multiprofissional, composta por 22 programas.

Pesquisa

Em 2023, alcançamos a marca de 370 artigos científicos publicados e somamos 12.950 mil citações pela comunidade científica, representando crescimento de 33% desde 2020. Nosso programa de pós-graduação *stricto sensu*, no final de 2023, tinha 90 alunos de mestrado e 63 alunos de doutorado. Nossa entrada no consórcio de dados mundial de dados clínicos, liderado pela TriNetX, começa a trazer resultados relevantes com a produção de trabalhos de grande impacto na área assistencial. Um desses trabalhos, na área da Cardiologia, já foi premiado internacionalmente.

Na Pesquisa Clínica, passamos a ser um parceiro da IQVIA, a maior empresa de pesquisa clínica do mundo e isso já rendeu frutos com um aumento significativo de nossos estudos. Também, fomos o centro de pesquisa com maior número de pacientes recrutados no mundo, para um estudo que busca tratar uma doença infantil rara e debilitante, cujos resultados são promissores. Por sermos o maior recrutador mundial, recebemos uma auditoria do FDA (Food and Drug Administration), cujo parecer final atesta a qualidade dos dados e do processo assistencial.

Alinhados com nossa estratégia, lançamos um edital de fomento à pesquisa, com

recursos próprios. Recebemos 24 projetos, dos quais sete foram selecionados e já estão em execução. Esse resultado nos permitiu a aprovação de nova iniciativa estratégica que prevê a contratação de mais 50 projetos ao longo dos próximos cinco anos.

Filantropia

Como forma de potencializar a nossa atuação filantrópica, fizemos ajustes em nossa estrutura organizacional, separando as responsabilidades relativas ao PROADI-SUS das demais ações de impacto social. O objetivo é garantir equipes mais focadas em suas respectivas responsabilidades, considerando as especificidades e exigências de cada tema.

A nova área de filantropia trabalhou, em 2023, na estruturação de um novo posicionamento estratégico, que irá aprimorar a atuação dos ambulatórios e do Abraço seu Bairro e ampliar o voluntariado, envolvendo mais públicos de interesse, além de novas iniciativas.

Desta forma, queremos liderar ações que resultem em uma atuação em filantropia estratégica para impacto social em saúde.

Proadi-SUS

Principais números do Sírio-Libanês no PROADI-SUS em 2023:

- 20 projetos desenvolvidos com mais de R\$ 198 milhões investidos;
- 14.743 profissionais de saúde capacitados em todos os projetos (concluintes);
- 21.894 pessoas envolvidas com projetos de pesquisa;
- 1703 pessoas envolvidas com projetos de gestão;
- 778 profissionais envolvidos em Atenção em Tecnologia em Saúde (ATS);
- 16.642 mil pessoas beneficiadas / impactadas.



Investimentos Sociais

Marcado como o ano com a maior captação até então, 2023 foi repleto de grandes iniciativas. Destacamos o Jantar Beneficente com o cantor Roberto Carlos como uma das principais ações de Investimentos Sociais no ano. Foram 198 novos doadores e captações provenientes de diversas fontes como vendas de convites, leilões, doações e patrocínios. Adicionalmente, continuamos atraindo recursos para financiamento de projetos nas áreas de Inovação e Tecnologia, Social, Pesquisa e Ensino, como o Programa de Bolsas de Estudos da Faculdade Sírio-Libanês.

Reconhecimentos

O ano de 2023 foi marcado por uma série de conquistas significativas, que consolidaram nosso compromisso com a excelência. No início do ano, em março, fomos reconhecidos com o primeiro lugar na categoria hospitais no ranking "Melhores Serviços", promovido pelo jornal O Estado de S. Paulo em parceria com a Blend New Research. Anualmente, é realizado um estudo que reconhece as empresas que se destacaram no atendimento e na satisfação dos seus clientes. Esse estudo abrange 28 categorias, e o ranking destaca as três melhores empresas com base em desempenho, eficiência e grau de satisfação.

Em novembro, celebramos o reconhecimento como empresa Pró-Ética 2022-2023 pela Controladoria Geral da União (CGU), pelo segundo ano consecutivo. A certificação reconhece a iniciativa e a dedicação voluntária da instituição em prevenir, detectar e remediar atos de corrupção e fraude, promovendo uma cultura organizacional de integridade, sendo o primeiro e único hospital, até o momento, com a certificação.

Em dezembro, fomos reconhecidos com o primeiro lugar na categoria de serviços de saúde no ranking Merco Talentos 2022/2023, reconhecendo nossa capacidade de atrair e reter talentos excepcionais e promover um ambiente de trabalho inspirador.

No final de 2023, fomos certificados pelo Top Employers Institute, tornando-nos o primeiro hospital no Brasil a alcançar tal reconhecimento. Esse selo é resultado de uma avaliação das práticas de gestão de pessoas, comparando-as com as melhores empresas de forma global. A certificação abrange processos de atração e retenção de talentos, desenvolvimento profissional, capacitação, sucessão, remuneração, comunicação interna, saúde e segurança no trabalho.

A Alma Sírio-Libanês recebeu o Prêmio As 100+ Inovadoras no Uso de TI, promovido pelo IT Forum, que reconhece o papel da tecnologia da informação na promoção da inovação dentro das organizações brasileiras: 1º lugar no setor de saúde e 2º lugar no ranking geral, que reuniu as 100 empresas com a melhor combinação entre processo e prática na utilização da tecnologia em benefício da inovação.

E no início de 2024, pelo quinto ano consecutivo, o Sírio-Libanês entrou para o ranking World's Best Hospitals da Newsweek. Subimos 22 posições em relação a 2023, figurando agora entre os 100 melhores. Em parceria com a empresa de dados Statista, o ranking é gerado com base em uma avaliação criteriosa dos métodos para investigação de casos clínicos, métricas de qualidade hospitalar, opinião dos pacientes com base em questionários padronizados mundialmente, entre outros.



Perspectivas para 2024

Apesar da resiliência apresentada pela economia global em 2023, alguns desafios importantes permanecem. Entre eles, vale destacar a persistência dos juros em patamares elevados nas economias desenvolvidas, o elevado endividamento público e privado, as crescentes tensões geopolíticas e eleições importantes em boa parte do globo.

No Brasil, a perspectiva para o ano envolve o menor crescimento (de acordo com o Relatório Focus, divulgado pelo Banco Central do Brasil), em virtude do efeito defasado das altas taxas de juros, menor demanda externa e menor contribuição do agronegócio. A inflação deve seguir caindo e convergindo lentamente à meta do Banco Central, possibilitando quedas sequenciais na taxa de juros. O Relatório Focus aponta para uma Selic de 9%, ao final do ano.

No mercado de Saúde, este cenário deve seguir na mesma linha, com os sistemas de saúde público e privado, majoritariamente, ainda enfrentando dificuldades quando se analisa o aspecto econômico, apesar da performance financeira positiva das principais redes, que deverão retomar movimentos de consolidação no setor. Embora ainda não se evidenciem negociações, elas devem ocorrer, principalmente, no sentido das verticalizações e entre as menores operadoras, até mesmo por necessidade, já que as grandes continuam crescendo.

Em virtude das altas sinistralidades registradas em 2023, 2024 deve novamente trazer fortes reajustes por parte das operadoras, mas agora com a expectativa de aumento do consumo e da atividade econômica, podendo voltar a apresentar um resultado operacional positivo. Por outro lado, as operadoras deverão continuar aperfeiçoando seus métodos de combate às fraudes e desperdícios, eventualmente

aumentando a burocracia para beneficiários e prestadores. Além disso, o envolvimento das empresas contratantes na gestão da saúde de seus colaboradores com foco na prevenção e controle e da eficiente utilização de recursos deverão contribuir para a eliminação desses eventos que afetam negativamente todo o segmento. E ainda, movidos pela obrigatoriedade de cobertura, operadoras devem continuar abrindo centros próprios ou em parcerias para controlar melhor os custos e padronizar informações, como ocorreu no caso dos tratamentos para o transtorno do espectro autista (TEA).

A sustentabilidade do sistema seguirá sendo foco das atenções em 2024, com destaque para a saúde digital que deverá continuar ganhando espaço, com evolução paralela da regulação, sobretudo da aplicação da Inteligência Artificial.

Os hospitais continuarão buscando aumento da eficiência operacional com incorporação de tecnologias para melhoria de processos e racionalidade no uso de recursos, além da diversificação e expansão de negócios, inclusive criando planos de saúde regionais para fazer frente às verticalizações. Outra frente de atuação continuará sendo o engajamento dos players do segmento nas frentes ESG (Ambiental, Social e Governança) com iniciativas que priorizem o crescimento sustentável, evidenciando responsabilidade quanto à transparência e compliance, ao impacto ambiental da operação e ao desenvolvimento social, inclusive como referencial de mercado.

2024 para o Sírio-Libanês

Para o Sírio-Libanês, 2024 será um ano fundamental de execução da nossa estratégia de expansão. A instituição está mobilizada para assegurar a implantação da Unidade de Saúde Morumbi que iniciará sua operação em 2025.



Seguindo na internalização de atividades core para nossa operação, assumiremos integralmente a gestão do nosso Centro de Hemoterapia, também na Bela Vista, e continuaremos buscando o aumento da eficiência em nossas unidades atuais, por meio do programa de excelência operacional *World Class Hospital*.

Com a Faculdade Sírio-Libanês, nosso objetivo é ampliar a oferta de cursos de graduação. Dois deles (Nutrição e Gestão Hospitalar) aguardam apenas a publicação da portaria do MEC para serem ativados. E um terceiro curso, o de Biomedicina, já está em processo de credenciamento, enquanto aguardamos o lançamento de um edital para graduação em Medicina.

Com os projetos do programa PROADI-SUS 2024, marcamos também o início de um novo triênio de apoio ao Sistema Único de Saúde, com iniciativas voltadas à inovação e forte impacto social.

Projetos relevantes, como a busca pela designação Magnet, maior acreditação da área de Enfermagem, Programa de Relacionamento Médico, Diretrizes de Experiência do Paciente e do Colaborador também são alguns destaques das nossas iniciativas prioritárias em 2024. Além, é claro, de projetos que potencializam nossas já consagradas unidades, expandido capacidade de atendimento, priorizando

sempre a qualidade a segurança clínico-assistencial.

O fortalecimento da nova estrutura de inovação, que irá impulsionar saúde, tecnologia e processos empresariais, e o desenvolvimento do Escritório de Valor em Saúde confirmam o ano estratégico que teremos.

Nossa iniciativa de internacionalização será potencializada com a parceria com o Memorial Sloan Kettering Cancer Center, que tem como objetivo acelerar a produção de estudos clínicos na América Latina, liderados pela nossa instituição.

São muitos os desafios para mantermos nossa excelência e, em paralelo, conduzir o desdobramento do planejamento estratégico em nossas ações de filantropia. O novo posicionamento vai reforçar nosso compromisso de contribuir com a sociedade, ampliando o impacto social por meio da saúde. Novas frentes de voluntariado serão as primeiras iniciativas a serem implementadas.

Expansão, internalização de processos, atuação em programas para o aumento de nossa eficiência, ampliação da FSL e a sustentação da filantropia garantem um 2024 focado em realizações que nos conduzem aos próximos 100 anos.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Conselheiros e Diretores da
Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da **Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês** (“Sociedade”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras. Somos independentes em relação à **Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês**, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras

A Administração da Sociedade é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeira de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis materiais utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 23 de abril de 2024.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

Esmir de Oliveira
Contador CRC 1 SP 109628/O-1

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO-LIBANÊS

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais)

Ativo				Passivo e patrimônio líquido			
	Nota	2023	2022		Nota	2023	2022
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	319.057	324.122	Fornecedores	10	387.777	298.411
Contas a receber de pacientes e convênios	5	903.580	700.954	Obrigações trabalhistas e tributárias	11	177.119	153.171
Estoques	6	98.536	106.239	Empréstimos	12	167.035	167.881
Outras contas a receber		57.338	52.084	Passivo de arrendamento	13	48.736	47.476
		1.378.511	1.183.399	Receita a apropriar	14	60.720	18.000
				Outras contas a pagar	15	62.332	84.683
				Provisão para gastos com filantropia	28	-	14.575
						903.719	784.197
Não circulante				Não circulante			
Realizável a longo prazo				Empréstimos	12	651.152	484.964
Depósitos judiciais	16	30.167	29.593	Passivo de arrendamento	13	303.566	229.027
Outras contas a receber		12.370	13.552	Provisões para contingências	16	20.008	16.993
		42.537	43.145			974.726	730.984
Imobilizado	8	1.755.137	1.672.390	Patrimônio líquido			
Propriedades para investimento	7	3.313	4.080	Patrimônio social	17	1.528.582	1.550.544
Direito de uso sobre arrendamentos	9	307.980	244.188	Doações acumuladas		46.923	46.923
		2.066.430	1.920.658	Reserva de reavaliação		33.528	34.554
						1.609.033	1.632.021
Total do ativo		3.487.478	3.147.202	Total do passivo e patrimônio líquido		3.487.478	3.147.202

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO-LIBANÊS

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	2023	2022
Receitas operacionais	18	3.251.153	2.971.784
Custos e despesas operacionais			
Medicamentos, materiais e serviços médicos	19	(1.370.102)	(1.230.524)
Despesa com pessoal e encargos	20	(1.109.651)	(1.012.219)
Despesas administrativas e gerais	21	(464.181)	(426.670)
Depreciações e amortizações		(176.256)	(144.146)
Provisão para perdas esperadas	5	(78.686)	(70.451)
Outras receitas operacionais líquidas	22	19.834	2.763
		(3.179.042)	(2.881.247)
Superávit operacional antes do resultado financeiro		72.111	90.537
Receitas financeiras	23	42.263	43.597
Despesas financeiras	23	(137.362)	(132.746)
Resultado financeiro líquido	23	(95.099)	(89.149)
(Déficit)/superávit do exercício		(22.988)	1.388

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO-LIBANÊS

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
(Déficit)/superávit do exercício	<u>(22.988)</u>	<u>1.388</u>
Resultado abrangente total	<u><u>(22.988)</u></u>	<u><u>1.388</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO-LIBANÊS

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações do resultado

(Em milhares de Reais)

	Patrimônio social	Doações acumuladas	Reserva de reavaliação	(Déficit)/superávit acumulado	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.548.128	46.923	35.582	-	1.630.633
Realização da reserva de reavaliação	1.028	-	(1.028)	-	-
Superávit do exercício	-	-	-	1.388	1.388
Incorporação do superávit ao patrimônio social	1.388	-	-	(1.388)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.550.544	46.923	34.554	-	1.632.021
Realização da reserva de reavaliação	1.026	-	(1.026)	-	-
Déficit do exercício	-	-	-	(22.988)	(22.988)
Incorporação do déficit ao patrimônio social	(22.988)	-	-	22.988	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.528.582	46.923	33.528	-	1.609.033

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO-LIBANÊS

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	2023	2022
Fluxo de caixa da atividades operacionais			
(Déficit)/superávit do exercício		(22.988)	1.388
Ajuste por			
Depreciação e amortização de imobilizado	8	146.253	118.219
Amortização de Direito de uso	9	29.236	25.927
Depreciação de propriedade de investimento	7	767	-
(Reversão) Impairment sobre o ativo imobilizado	8	-	(10.191)
Provisão para perdas esperadas e perdas efetivas	5	78.686	70.451
Provisão (reversão) para glosas e descontos	5	(7.465)	(21.896)
Perdas efetivas com glosas	18	165.508	131.564
Juros de empréstimos	12	90.330	71.626
Juros de arrendamento	13	32.270	27.763
Atualizações monetárias	12 13 16	203	1.278
Reversão de provisão para gastos Filantropia	22	(14.575)	8.063
Resultado na baixa de ativos imobilizados	8	3.263	2.421
Resultado na baixa de direito de uso sobre arrendamentos	9	-	5.535
Resultado na baixa de passivo de arrendamento	13	-	(6.572)
Efeito de constituição/(reversão) em provisões contingências	16	2.978	8.103
		504.466	433.679
Variações nos ativos e passivos			
Aumento/(redução) dos ativos			
Contas a receber de pacientes e convênios		(439.355)	(280.659)
Estoques	6	7.703	(8.190)
Depósitos judiciais		(574)	(3.452)
Outras contas a receber		(4.075)	(2.813)
Aumento/(redução) dos passivos			
Fornecedores		63.437	17.630
Obrigações trabalhistas e tributárias		23.948	7.604
Outras contas a pagar		20.372	18.967
Caixa gerado pelas atividades operacionais		175.922	182.766
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Títulos e valores mobiliários		-	46.895
Aquisição de ativo imobilizado	8	(202.991)	(168.498)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos		(202.991)	(121.603)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Empréstimos			
Captação de empréstimos	12	325.000	324.727
Amortização do principal	12	(154.786)	(154.257)
Amortização dos juros	12	(98.578)	(64.537)
Passivo de arrendamento			
Amortização do principal	13	(21.013)	(19.782)
Amortização dos juros	13	(28.619)	(27.764)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		22.004	58.387
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		(5.065)	119.550
Demonstração do aumento/(redução) do caixa e equivalentes de caixa			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		324.122	204.572
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		319.057	324.122
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		(5.065)	119.550

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês (“Sociedade”), fundada em 1º de dezembro de 1921, é uma associação civil de direito privado de caráter beneficente, social e científico, sem finalidade de lucro, dotada de autonomia patrimonial, administrativa e financeira. A Sociedade tem por objeto a promoção de obras de assistência social, ensino e pesquisa, prestação de serviços de saúde.

- **Hospital:** oferece assistência médica, que engloba todas as etapas do cuidado com a saúde. Atendimento médico de emergência, unidade de terapia intensiva, ampla medicina diagnóstica, internações terapêuticas de alta complexidade, reabilitação, núcleos, centros de especialidade, dentre outros serviços. Para garantir a excelência do cuidado com os pacientes, oferece programas integrados de ensino e pesquisa a fim de manter todos os profissionais de saúde com conhecimento atualizado. A prática assistencial está alinhada às principais tendências médicas na área da saúde. Com a organização de serviços especializados de Medicina Avançada, qualificamos o cuidado médico na Sociedade. A Medicina Avançada é estruturada por núcleos e centros de especialidades médicas com o envolvimento de profissionais interdisciplinares. O Hospital olha para o futuro desses centros e os vê como uma fonte expressiva para a revelação e a retenção de novos talentos. Dessa forma, o conceito dos Núcleos e dos Centros de Medicina Avançada contribuiu significativamente para a qualidade do Corpo Clínico. Hoje, os médicos do Hospital estão reunidos em torno de seus Centros de Especialidades, com intercâmbio de experiências, o que possibilita mais informação e melhor atendimento;
- **Responsabilidade social:** a filantropia constitui o pilar social de nosso trabalho. É baseada em fazer mais para quem mais precisa e no protagonismo da nossa coletividade. Esse processo se dá por meio das políticas públicas de saúde voltadas aos cidadãos com acesso restrito a serviços de qualidade. A política que estabelecemos com nossos projetos filantrópicos visa a apoiar o Sistema Único de Saúde (SUS) no sentido de auxiliá-lo em seu desenvolvimento contínuo. Por esse motivo, nossas ações filantrópicas buscam compartilhar o conhecimento adquirido pela Sociedade para que as políticas coletivas de saúde e redes públicas de atenção médica tenham parâmetros mais eficazes e eficientes a fim de garantir a universalidade e integralidade da assistência aos cidadãos em geral. Diante disto, em 2023 desenvolvemos juntamente com o Ministério da Saúde, os Projetos filantrópicos abaixo:
 - Apoio as Ações Estratégicas do SUS;
 - Apoio às ações de Avaliação de Tecnologias em Saúde da Agência Nacional de Saúde Suplementar;
 - Apoio à Retomada dos Hospitais e Programa de Reabilitação Pós-Covid-19;
 - Apoio à formulação e implementação de políticas de saúde informadas por evidências (ESPIE);

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

- Apoio à criopreservação e armazenamento de sangue de cordão umbilical e placentário para uso em transplantes - HSL;
 - Biperideno para prevenção de epilepsia em pacientes com traumatismo crânio-encefálico;
 - Capacitação para identificação e tratamento precoce da sepse nas Unidades de Pronto-atendimento (UPAs), em pacientes adultos;
 - Carvedilol para prevenção de cardiotoxicidade por antraciclinas: Ensaio clínico randomizado, duplo-cego;
 - Desenvolvimento da Gestão de Programas de Residência e da Preceptoria no SUS - DGPSUS;
 - Melhorando a Segurança do Paciente em Larga Escala no Brasil;
 - Programa Impacto MR - Ensaio clínico randomizado, multicêntrico e controlado de avaliação de tratamento antimicrobiano em traqueobronquite associada à ventilação mecânica;
 - Programa de Cuidados Paliativos no SUS - Atenção Hospitalar, Ambulatorial Especializada e Atenção Domiciliar;
 - Rede integrada em reabilitação intestinal e transplantes de órgãos - TRANSPLANTAR - da Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-libanês;
 - Residências;
 - Qualificação da Assistência em Terapia Intensiva por Telemedicina;
 - Assistência médica especializada na região Nordeste do Brasil por meio de Telemedicina - TELENORDESTE;
 - Saúde Redes: estratégias para o fortalecimento da regionalização, da gestão e do cuidado em rede em municípios de pequeno porte;
 - Promoção do Ambiente de Interconectividade em Saúde como apoio à Implementação da Estratégia de Saúde Digital para o Brasil;
 - Fortalecimento das Áreas de Regulação e Apoio à Contratualização nas Secretarias Estaduais de Saúde;
 - Apoio Técnico-científico à tomada de decisão judicial em Saúde no Brasil;
 - Estudo de viabilidade e elaboração de manual operacional para ensaio clínico randomizado comparando três estratégias antitrombóticas (varfarina, edoxabana ou nenhum anticoagulante) para pacientes com fibrilação atrial e doença renal crônica avançada - VISIONAIRE.
- **Instituto de Ensino e Pesquisa (IEP):** o IEP possui uma estrutura avançada e diversificada para o suporte das atividades de ensino e pesquisa. O Centro de Treinamento é equipado com moderna infraestrutura para cursos e pesquisa tecnológica nas mais diversas especialidades. O IEP é responsável pela consolidação dessa organização como um dos polos de atualização científica no Brasil, onde se desenvolvem todos os estágios de formação e informação para as áreas da saúde. Os avançados laboratórios de pesquisa estão preparados para o desenvolvimento de projetos científicos sobre os mais abrangentes e complexos temas. Todo o desenvolvimento científico segue diretrizes e normas de pesquisa em saúde regulamentadas pelo Conselho Nacional de Saúde (CNS).

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

O portfólio de Ensino tem como objetivo apoiar o aprimoramento profissional de médicos e outros profissionais da saúde, além de gestores da área. Estimula-se também a investigação científica a fim de contribuir para uma assistência à saúde humanizada e de excelência.

A pesquisa científica do Sírio-Libanês abrange dois campos de atuação: a pesquisa translacional e a pesquisa clínica. A pesquisa translacional é interdisciplinar e visa gerar conhecimento básico na área de saúde e promover transferência desse conhecimento para a prática médica, tendo como objetivo melhorar a saúde e o bem-estar de pacientes e da população em geral. Já a pesquisa clínica envolve primordialmente os estudos que envolvem o desenvolvimento de novas drogas, em parceria com a indústria farmacêutica ou desenhados e liderados por pesquisadores da instituição, um importante passo para a ampliação do acesso a novas drogas, em especial para pacientes do Sistema Único de Saúde.

- **Faculdade Sírio Libanês (FSL):** em 2023, credenciada e conceituada com nota máxima (5) pelo MEC, é lançada a Faculdade Sírio-Libanês, incorporando as atividades do Instituto de Ensino e Pesquisa e ofertando 3 novos cursos de graduação: Enfermagem, Fisioterapia e Psicologia. Dessa forma, a Faculdade Sírio-Libanês conta com um portfólio extenso, desenvolvido a partir do lifelong learning e acompanhando o estudante ao longo de toda sua trajetória acadêmica e profissional - desde a graduação ao mestrado e doutorado. Além disso, a Faculdade compõe o Ecossistema Sírio-Libanês, que conecta milhares de colaboradores da área da saúde, complexos hospitalares, projetos de responsabilidade social, hub de inovação, centro de pesquisa e muito mais.

Ao final de 2023, a FSL passou também a agrupar todas as iniciativas de ensino do Sírio-Libanês, incluindo o Instituto de Ensino e Pesquisa Sírio-Libanês, que foi criado com a finalidade de investir na formação do corpo clínico, na disseminação de conhecimento produzido pelos profissionais de saúde do Hospital Sírio-Libanês para a sociedade, bem como no desenvolvimento de pesquisas clínicas.

2. Base de preparação

a. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, estão sendo evidenciadas e, correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas nas normas brasileiras de contabilidade técnicas gerais (NBC TG) e na norma brasileira de contabilidade aplicáveis a entidades sem fins lucrativos (ITG 2022 (R1)), ambas aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

A emissão das demonstrações financeiras foi aprovada pelo Conselho de Administração em 21 de março de 2024, Diretoria de Senhoras em 25 de março de 2024, e pelo Conselho Deliberativo em 23 de abril de 2024.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros não derivativos mensurados e atualizados pelo valor justo por meio do resultado.

c. Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Sociedade. Todas as informações financeiras são apresentadas em Real e foram arredondadas para milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d. Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Sociedade e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

e. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material no exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2023 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa nº 5 - mensuração das perdas estimadas em crédito de liquidação duvidosa (PECLD):** a Sociedade considera para cálculo da provisão para perdas esperadas os diferentes riscos de acordo com a peculiaridades de créditos. A provisão é constituída com base em sua política interna e são revisadas periodicamente pela Administração com intuito de adequá-las a evolução das inadimplências geradas pelas operações;

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

- **Nota explicativa nº 8 - determinação da vida útil estimada do ativo imobilizado:** a Sociedade revisa a vida útil dos bens do imobilizado e do ativo intangível anualmente;
- **Nota explicativa nº 9 - arrendamento mercantil:** os contratos da Sociedade não têm informações suficientes para determinar a taxa implícita de desconto a ser aplicada. É utilizado uma taxa incremental a taxa de juros que o arrendatário teria que pagar em captações para aquisições de ativos de valores similares, prazos, garantias e ambiente econômico semelhantes;
- **Nota explicativa nº 16 - mensuração das provisões para contingências tributárias, cíveis e trabalhistas:** estas provisões são registradas somente quando a possibilidade de perda for considerada provável pela diretoria jurídica da Sociedade. O seu registro ocorre quando o valor da provisão puder ser razoavelmente estimado;
- **Nota explicativa nº 18 - reconhecimento da receita, estimativas de Glosas:** a Sociedade periodicamente revisa a estimativa de glosa seguindo a sua política interna e busca sempre adequar a sua estimativa com a evolução das inadimplências aplicadas pelos Convênios de Saúde.

f. Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Sociedade requerem a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Questões significativas de avaliação são reportadas para a Administração da Sociedade.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Sociedade usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos;
- **Nível 2:** inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- **Nível 3:** inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na Nota Explicativa nº 24. - instrumentos financeiros.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

3. Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente pela Sociedade em todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

a. Conversão de moeda estrangeira

Transações em moeda estrangeira são convertidas para moeda funcional da Sociedade pelas taxas de câmbio nas datas das transações. Passivos monetários denominados e apurados em moedas estrangeiras na data de apresentação são reconvertidos para a moeda funcional à taxa de câmbio apurada naquela data. O ganho ou a perda cambial em itens monetários é a diferença entre o custo amortizado da moeda funcional no começo do período, ajustado por juros e pagamentos efetivos durante o período, e o custo amortizado em moeda estrangeira à taxa de câmbio no final do período de apresentação. E são reconhecidos na demonstração do resultado do exercício.

b. Receita de prestação de serviços

As receitas de prestação de serviços englobam as atividades médico-hospitalar a particulares, beneficiários de convênios de saúde, as atividades de ensino e pesquisa e outras receitas operacionais. Essas receitas são reconhecidas quando os serviços são prestados na extensão em que for provável que benefícios econômicos futuros serão gerados para Sociedade e mensuradas com base na contraprestação especificada no contrato com o cliente. A Sociedade reconhece a receita quando transfere o controle sobre o serviço ao cliente/aluno. A tabela abaixo fornece informações sobre a natureza e a época do cumprimento de obrigações de desempenho em contratos com clientes, incluindo condições de pagamento significativas e as políticas de reconhecimento de receita relacionadas.

Obrigações de desempenho e políticas de reconhecimento de receita:

<u>Tipo do serviço</u>	<u>Natureza e época do cumprimento das obrigações de desempenho, incluindo condições de pagamento significativas</u>	<u>Política de reconhecimento da receita</u>
Prestação de serviços de Atividades médico-hospitalares	<p>A Sociedade obtém o controle das receitas com atendimento de pacientes de convênios e particulares.</p> <p>As faturas são emitidas mensalmente de acordo com os termos contratuais e geralmente são pagas em 30 a 135 dias, conforme modalidade (pacientes particulares ou convênios). Os valores não faturados são apresentados como valores a faturar - ativos de contrato.</p>	<p>As receitas são reconhecidas ao longo do tempo, conforme os serviços são prestados, líquidos de descontos e glosas. Os preços dos serviços oferecidos são individuais por categoria, determinado com base nos preços de tabela em que a Sociedade vende serviços em transações separadas.</p>

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

<u>Tipo do serviço</u>	<u>Natureza e época do cumprimento das obrigações de desempenho, incluindo condições de pagamento significativas</u>	<u>Política de reconhecimento da receita</u>
Prestação de serviços de Atividades de Ensino e Pesquisa / Faculdade	Os contratos com as operadoras de planos de saúde permitem a operadora a recusa parcial ou total da fatura (glosa), por considerar sua cobrança indevida, por erro ou omissão de alguma informação nas fichas de atendimento ou pedido de pagamento. A Sociedade obtém o controle das Receitas com o serviço prestados aos alunos. As faturas são emitidas de acordo com o termo contratual determinado para cada aluno.	As receitas são reconhecidas no momento em que o aluno recebe o serviço. São constituídos a totalidade em contrato, líquido de descontos e abatimentos.
Prestação de serviços de Outras Atividades	A Sociedade obtém Receitas com os serviços prestados referentes a: Consultoria, Assessoria, Estacionamento e outras.	As receitas são reconhecidas no período da efetivação, quando não há cláusulas restritivas ou não se tratam de subvenções para custeio e/ou no período em que os serviços são prestados. Os preços dos serviços são os acordados em contratos.

As receitas para todos os tipos de serviços são reconhecidas quando seu valor puder ser mensurado de forma confiável, líquida de descontos, créditos e abatimentos. Uma receita não é reconhecida se há incerteza significativa da sua realização.

c. Receitas com trabalhos voluntários

As receitas com trabalhos voluntários são mensuradas ao seu valor justo levando-se em consideração os montantes que a Sociedade pagaria caso contratasse estes serviços em mercado similar. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Sociedade registrou receitas e despesas relacionadas aos trabalhos voluntários nas demonstrações financeiras, vide Nota Explicativa nº 22 - outras receitas operacionais líquidas.

d. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras da Sociedade compreendem:

- Receita de juros;
- Despesa de juros;
- Ganhos/perdas líquidos de variação cambial sobre ativos e passivos financeiros;
- Descontos obtidos ou concedidos.

As receitas e as despesas de juros são reconhecidas no resultado pelo método de juros efetivos.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

e. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

f. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela prestação normal das atividades de saúde da Sociedade e são registradas pelo valor nominal dos títulos representativos dos créditos por serviços. A conta valores a faturar refere-se aos serviços já prestados junto aos convênios de serviços médicos, e amparados por relação contratual aguardam cronograma de emissão de fatura e envio.

As contas a receber também são compostas pelos valores a receber das atividades de Ensino e Pesquisa e são registradas pelo valor de contrato conforme estabelecido na NBC TG 47 - Receita de Contrato de Cliente.

O impairment para perdas esperadas foi constituído em montante considerado suficiente pela Administração para suprir as eventuais perdas na realização dos créditos, conforme demonstrado na política interna da Sociedade e por se tratar de provisões envolve os julgamentos e incertezas.

As glosas e descontos efetuados pelos Convênios estão contempladas no impairment para perdas no momento do reconhecimento da receita, em contrapartida às contas a receber, com base nos dados históricos, conforme Nota Explicativa nº 5.

g. Estoques

Os estoques estão relacionados, principalmente, a materiais hospitalares, medicamentos e materiais de consumo para serem utilizados junto aos pacientes atendidos no hospital. O custo dos estoques é baseado no princípio do custo médio, sendo avaliado com base no custo histórico de aquisição e acrescido de gastos relativos a transportes, armazenagem e impostos não recuperáveis ou a valor líquido de realização, dos dois o menor. Os valores de estoques contabilizados não excedem os valores de mercado. A Sociedade possui procedimento periódico para análise do custo e valor realizável líquido dos estoques, bem como realiza controle rotineiro da validade dos medicamentos excluindo e baixando-os do estoque.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

h. Propriedade para Investimento

As propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos de transação. O valor contábil inclui o gasto de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos, excluindo os custos do serviço diário da propriedade de investimento.

Após o reconhecimento inicial, a Sociedade optou em manter a propriedade para investimento a valor de custo.

As propriedades para investimento são baixadas quando vendidas (ou seja, na data que o recebedor passa a ter controle) ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido na venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

A Sociedade adquiriu e classificou como propriedade para investimento em 2019 um conjunto de salas comerciais situado na capital paulista, conforme Nota Explicativa nº 7.

i. Imobilizado

Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção acrescido de reavaliação, deduzido de depreciação acumulada e perda de redução ao valor recuperável acumulada, quando necessárias.

O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pela própria Sociedade inclui o custo de materiais e mão de obra direta e quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e em condições necessárias para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração.

Um item de imobilizado é baixado quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou doado. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo o valor contábil líquido do ativo) são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

Os juros sobre empréstimos atribuíveis a construção ou reforma de novas unidades hospitalares (ativo qualificável) são capitalizados como parte do custo do ativo.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

A Sociedade procedeu a uma avaliação de seus ativos, com o levantamento do inventário físico e conciliação completados em novembro de 2022, no sentido de averiguar o atendimento à legislação e normas vigentes, bem como identificar melhorias nos controles, assegurando a precisão e tempestividade das informações processadas.

Esse trabalho abrangeu três etapas de realização:

- Levantamento contábil com todas as informações dos bens;
- Levantamento patrimonial através da coleta de dados, condição de uso e avaliação do estado físico do bem;
- Conciliação em até sete níveis entre base contábil e base física.

Com a conclusão dos trabalhos, as sobras foram destinadas às devidas baixas, conforme Nota Explicativa nº 8.

Custos subsequentes

Itens do custo de reposição de um componente do imobilizado são reconhecidos no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente irão fluir para a Sociedade e que o seu custo pode ser medido de forma confiável. Os custos de manutenção no dia a dia do imobilizado são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

Depreciação

A depreciação é calculada pelo método linear sobre o valor depreciável, que é o custo de um ativo, deduzido do valor residual, ao longo de sua vida útil estimada.

A vida útil estimada para o exercício corrente e comparativas são as seguintes:

Descrição	Anos
Edificações	39 a 64
Instalações	20
Equipamentos hospitalares	1 a 40
Móveis e utensílios	5 a 40
Hardware	2 a 29
Software	1 a 5
Veículos	7
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2 a 30

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos periodicamente e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

j. Redução ao valor recuperável

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indicar que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

Os ativos financeiros têm o seu valor recuperável testado, no mínimo, anualmente.

A Administração da Sociedade efetuou os testes para os saldos dos ativos financeiros em 31 de dezembro de 2023 e 2022, e nenhum indicativo de impairment foi encontrado. Portanto, não haverá constituição de impairment sobre seus ativos financeiros.

k. Obrigações trabalhistas e tributárias

As obrigações trabalhistas contemplam as provisões decorrentes de férias e encargos que é constituída com base na remuneração de cada funcionário e no período aquisitivo incorrido até a data do balanço.

As obrigações tributárias contemplam os impostos e contribuições retidos de terceiros que são apurados com base nas notas fiscais dos prestadores/fornecedores do período incorrido até a data do balanço.

l. Empréstimos e Financiamentos

Os financiamentos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor de liquidação é reconhecido na demonstração do resultado durante o período em que os financiamentos estejam abertos, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos e financiamentos tem suas taxas atreladas as variações do CDI. Os juros incorridos são reconhecidos pro rata temporis.

Anualmente, a sociedade capitaliza os juros sobre empréstimos dos seus ativos qualificáveis.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

m. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios futuros sejam realizados a favor da Sociedade e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Os ativos circulantes e não circulantes são apresentados pelo seu custo de aquisição ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos auferidos até a data do balanço.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Sociedade possui uma obrigação legal ou é constituído como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos até a data do balanço.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses, caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

n. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Sociedade é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. As provisões para contingências estão divulgadas na Nota Explicativa nº 16.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

o. Instrumentos financeiros

A NBC TG 48 contém três principais categorias de classificação para ativos e passivos financeiros: mensurados ao custo amortizado, ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

(i) Classificação dos ativos e passivos financeiros e mensuração subsequente

	<u>Classificação NBC TG 48</u>
Ativos financeiros (Circulantes e não circulantes)	
Caixa e equivalentes de caixa	Custo amortizado
Aplicações financeiras	VJR
Contas a receber de clientes	Custo amortizado
Outros créditos	Custo amortizado
Passivos financeiros (Circulantes e não circulantes)	
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado
Passivos de arrendamento	Custo amortizado
Fornecedores	Custo amortizado
Outros Passivos	Custo amortizado

O contas a receber de pacientes e convênios são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Sociedade se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de pacientes e convênios sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR), os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de pacientes e convênios sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

A Sociedade não detinha nenhum ativo financeiro classificado como VJORA em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Passivos financeiros - Classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. As despesas de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidas no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

A Sociedade não detinha nenhum passivo financeiro classificado como VJR em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

(ii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Sociedade desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Sociedade transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Sociedade nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Atualmente, a Sociedade não realiza transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial. Entretanto, quando da sua realização, a Sociedade mantém substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

Passivos financeiros

A Sociedade desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Sociedade também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iii) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Sociedade tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

p. Arrendamentos

No início de um contrato, a Sociedade avalia se um contrato é ou contém um arrendamento.

Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação.

Como arrendatário

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, a Sociedade aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços individuais. No entanto, para os arrendamentos de propriedades, a Sociedade optou por não separar os componentes que não sejam de arrendamento e contabilizam os componentes de arrendamento e não arrendamento como um único componente.

A Sociedade reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento (ou seja, na data em que o ativo subjacente está disponível para uso). O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental da Sociedade. Geralmente, a Sociedade usa sua taxa incremental sobre empréstimo como taxa de desconto.

A Sociedade determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado.

Os pagamentos de arrendamento incluídos na mensuração do passivo de arrendamento compreendem o seguinte:

- Pagamentos fixos, incluindo pagamentos fixos na essência;
- Pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de índice ou taxa, inicialmente mensurados utilizando o índice ou taxa na data de início;
- Valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual;
- O preço de exercício da opção de compra se o arrendatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção, e pagamentos de multas por rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir o arrendatário exercendo a opção de rescindir o arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se a Sociedade alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.

Arrendamentos de ativos de baixo valor

A Sociedade aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo (ou seja, arrendamentos cujo prazo de arrendamento seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início e que não contenham opção de compra). Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor a arrendamentos de considerados de baixo valor.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 21.

q. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

a) Alteração na norma IFRS 17/NBC TG 50 Contratos de Seguros:

A IFRS 17 foi emitida pelo IASB em 2017 e substitui a IFRS 4 para o período de relatório iniciado em ou após 1º de janeiro de 2023.

A IFRS 17 introduz uma abordagem internacionalmente consistente para a contabilização de contratos de seguro. Antes da IFRS 17, existia uma diversidade significativa em todo o mundo em relação à contabilização e divulgação de contratos de seguros.

Dado que a IFRS 17 se aplica a todos os contratos de seguro emitidos por uma entidade (com exclusões de âmbito limitado), a sua adoção pode ter um efeito em não seguradoras, como a Sociedade. A Sociedade efetuou uma avaliação dos seus contratos e operações e concluiu que a adoção da IFRS 17 não teve qualquer efeito nas suas demonstrações financeiras.

b) Alteração na norma IAS 1/NBC TG 26 (R4) Apresentação das Demonstrações Contábeis:

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 1, que visam tornar as divulgações de políticas contábeis mais informativas, substituindo o requisito de divulgar “práticas contábeis significativas” por “políticas contábeis materiais”. As alterações também fornecem orientação sobre as circunstâncias em que a informação sobre política contábil é suscetível de ser considerada material e, portanto, requerendo divulgação.

Estas alterações não têm efeito na mensuração ou apresentação de quaisquer itens nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia, mas afetam a divulgação de suas políticas contábeis.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

c) Alteração na norma IAS 8/ NBC TG 23 (R1) Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros:

As alterações à IAS 8, que adicionaram a definição de estimativas contábeis, esclarece que os efeitos de uma alteração numa informação ou técnica de mensuração são alterações nas estimativas contábeis, a menos que resultem da correção de erros de períodos anteriores. Estas alterações esclarecem a forma como as entidades fazem a distinção entre alterações nas estimativas contábeis, alterações na política contábil e erros de períodos anteriores.

Estas alterações não tiveram efeitos nas demonstrações contábeis consolidadas da Sociedade.

r. Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2024. A Sociedade não adotou essas normas de forma antecipada na preparação destas demonstrações financeiras.

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- a) Alterações na norma IFRS 16/NBC TG 06 (R3) - acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback*, que satisfazem as exigências da IFRS 15/NBC TG 47 - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024;
- b) Alterações na norma IAS 1/NBC TG 26 (R4) - esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024;
- c) Alterações na norma IAS 1/ NBC TG 26 (R4) - esclarece que apenas *Covenants* a serem cumpridos em ou antes do final de cada exercício social, afetam o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024;
- d) Alterações na IAS 7/NBC TG 03 (R3) e IFRS 7/NBC TG 40 (R2) - esclarece entidade deve divulgar os acordos de financiamento de fornecedores, com informações que permitem aos usuários das demonstrações contábeis avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024;
- e) Alterações na IAS 21/NBC TG 02 (R2) - exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreender o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 1 de janeiro de 2025.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Caixa e bancos	28.509	8.513
Aplicações financeiras (a)	290.548	315.609
	<u>319.057</u>	<u>324.122</u>

(a) As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs). As remunerações das aplicações financeiras rendem juros em média ponderada de 102,0% do CDI (102,2% em 2022). Em 2023 os rendimentos das aplicações financeiras geraram receitas financeiras no montante de R\$ 30.942 (R\$ 29.072 em 2022).

5. Contas a receber de clientes

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Convênios e seguradoras	746.889	673.428
Pacientes particulares	293.203	327.545
Cursos	47.779	8.148
Valores faturados	1.087.871	1.009.121
Valores a faturar - ativo de contrato (i)	123.700	101.723
	<u>1.211.571</u>	<u>1.110.844</u>
Perdas esperadas, glosas e descontos	(307.991)	(409.890)
	<u>903.580</u>	<u>700.954</u>

(i) Refere-se aos serviços prestados, porém ainda não faturados.

As contas a receber por vencimento relacionados com as receitas faturadas, apresentam-se da seguinte maneira:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
A vencer	482.599	376.240
Vencidos até 30 dias	61.159	40.947
Vencidos entre 31 e 90 dias	106.975	78.807
Vencidos entre 91 e 180 dias	108.776	84.573
Vencidos entre 181 e 360 dias	123.792	128.780
Vencidos há mais de 361 dias	204.570	299.774
	<u>1.087.871</u>	<u>1.009.121</u>

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

A provisão para perdas esperadas, glosas e descontos constituídos para cobrir eventuais perdas de contas a receber apresentaram a seguinte movimentação:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo em 1º de janeiro	409.890	439.760
PECLD - subtotal	(94.434)	(7.974)
(+) Constituições	217.060	51.667
(-) Reversões	(311.494)	(59.641)
Glosas e descontos - subtotal	(7.465)	(21.896)
(+) Constituições - glosas e descontos	109.216	119.430
(-) Reversões - glosas e descontos	(116.681)	(141.326)
Saldo em 31 de dezembro	<u>307.991</u>	<u>409.890</u>
Classificadas como:		
PECLD	133.441	236.603
Glosas e descontos	174.550	173.287
	<u>307.991</u>	<u>409.890</u>

Movimentação das despesas com provisão para perdas esperadas durante os exercícios:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Perdas e reversões efetivas - baixa direta no resultado	173.120	78.425
Constituições	217.060	51.667
Reversões	(311.494)	(59.641)
	<u>78.686</u>	<u>70.451</u>

6. Estoques

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Medicamentos e materiais	93.420	101.391
Almoxarifado	5.116	4.848
	<u>98.536</u>	<u>106.239</u>

7. Propriedade para investimentos

Em 2019 a Sociedade adquiriu oito salas comerciais da Associação Brasileira dos Empregados em Telecomunicações - ABET localizados na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio nº 2.608 - Jardim Paulista no montante de R\$ 4.080. Após o reconhecimento inicial a valor de custo, no exercício de 2023, foi contabilizado a depreciação no montante de R\$ 767, resultando um valor residual de R\$ 3.313 em 31 de dezembro de 2023.

Em abril de 2023, a Sociedade solicitou uma avaliação dos imóveis realizada por uma empresa especializada e o seu valor justo apurado foi de R\$ 2.400.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

8. Imobilizado

As movimentações do custo e da depreciação do imobilizado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão demonstradas nos quadros abaixo:

	Saldo em 31/12/2022	Adições (i)	Baixas	Transferência	Saldo em 31/12/2023
Custo					
Edificações	603.952	-	-	(1.631)	602.321
Edificações - reavaliação	55.908	-	-	-	55.908
Instalações	665.988	-	-	32.354	698.342
Máquinas e equipamentos	555.470	2.001	(10.557)	76.596	623.510
Terrenos	70.895	-	-	-	70.895
Móveis e utensílios	61.237	69	(543)	2.612	63.375
Hardware e software	180.569	1.211	(843)	132.263	313.200
Veículos	751	-	-	-	751
Patentes	1.500	-	-	-	1.500
Benfeitorias em imóveis de terceiros (a)	149.918	-	(950)	4.906	153.874
Imobilizado em andamento (b)	287.853	228.982	-	(247.100)	269.735
Total custo	2.634.041	232.263	(12.893)	-	2.853.411
Depreciação					
Edificações	(149.820)	(12.359)	-	371	(161.808)
Máquinas e equipamentos	(273.122)	(50.042)	8.040	(71)	(315.195)
Móveis e utensílios	(37.078)	(4.699)	431	(12)	(41.358)
Veículos	(398)	(125)	-	-	(523)
Hardware e software	(129.438)	(39.373)	811	(47)	(168.047)
Instalações	(316.655)	(34.161)	-	(241)	(351.057)
Benfeitorias em imóvel de terceiros	(55.140)	(5.494)	348	-	(60.286)
Total depreciação	(961.651)	(146.253)	9.630	-	(1.098.274)
Saldo líquido	1.672.390	86.010	(3.263)	-	1.755.137

(i) Do total registrado em aquisições em 2023 no valor de R\$ 232.263, a Sociedade pagou no exercício o valor de R\$ 202.991. O líquido de R\$ 29.272 está deduzido em R\$ 25.929 no grupo fornecedores a pagar e em R\$ 3.343 da capitalização de juros de empréstimos, conforme demonstração de fluxo de caixa nas referidas linhas;

	Saldo em 31/12/2021	Adições (i)	Baixas	Transferência	Saldo em 31/12/2022
Custo					
Edificações	603.952	-	-	-	603.952
Edificações - reavaliação	55.908	-	-	-	55.908
Instalações	665.862	121	-	5	665.988
Máquinas e equipamentos	564.580	42.479	(51.639)	50	555.470
Terrenos	70.895	-	-	-	70.895
Móveis e utensílios	69.319	2.588	(11.678)	1.008	61.237
Hardware e software	174.726	19.196	(19.050)	5.697	180.569
Veículos	751	-	-	-	751
Patentes	1.500	-	-	-	1.500
Benfeitorias em imóveis de terceiros (a)	149.908	-	-	10	149.918
Imobilizado em andamento (b)	162.121	132.472	30	(6.770)	287.853
Impairment perdas inventário (ii)	(17.086)	-	17.086	-	-
Total custo	2.502.436	196.856	(65.251)	-	2.634.041
Depreciação					
Edificações	(137.396)	(12.424)	-	-	(149.820)
Máquinas e equipamentos	(276.456)	(40.823)	44.157	-	(273.122)
Móveis e utensílios	(44.242)	(4.176)	11.340	-	(37.078)
Veículos	(303)	(95)	-	-	(398)
Hardware e software	(124.491)	(22.471)	17.524	-	(129.438)
Instalações	(283.829)	(32.826)	-	-	(316.655)
Benfeitorias em imóvel de terceiros	(49.736)	(5.404)	-	-	(55.140)
Total depreciação	(916.453)	(118.219)	73.021	-	(961.651)
Saldo líquido	1.585.983	78.637	7.770	-	1.672.390

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

- (i) Do total registrado em aquisições em 2022 no valor de R\$ 196.856, a Sociedade pagou no exercício o valor de R\$ 168.498. O líquido de R\$ 28.358 está deduzido em R\$ 24.814 no grupo fornecedores a pagar e em R\$ 3.544 da capitalização de juros de empréstimos, conforme demonstração de fluxo de caixa nas referidas linhas;
- (ii) No exercício de 2022 foi feito a reversão de um impairment anteriormente contabilizado, tendo como contrapartida outras receitas operacionais líquidas (vide nota explicativa nº 22). No próprio exercício foi feita uma baixa de itens de imobilizado no total de (R\$ 6.895), com efeito líquido em 2022 de R\$ 10.191, conforme Demonstração de Fluxo de Caixa.

a. Benfeitorias em imóveis de terceiros

Os investimentos necessários em instalações em bens de terceiros para a devida adequação no atendimento de diagnóstico e procedimento hospitalar são adicionados com a conclusão dos projetos. As benfeitorias relacionadas a estes imóveis são depreciadas de acordo com o tempo de contrato de aluguel a partir da data de início das atividades.

b. Imobilizado em andamento

Refere-se a projetos de construções, reformas, desenvolvimento tecnológico, importação de equipamentos e adequações.

9. Direito de uso sobre arrendamentos

A Sociedade possui operações de arrendamento de ativos como: imóveis e equipamentos médicos. Após criteriosa análise foi verificado que os contratos de aluguel de equipamentos médicos não atendem aos critérios aplicados no pronunciamento técnico NBC TG 06 (R3). A Sociedade não é responsável por sua manutenção e os equipamentos podem ser substituídos em qualquer momento.

O prazo dos contratos de locação de imóveis superior a 1 até 30 anos, e inclui cláusulas de prorrogações.

Os prazos dos arrendamentos são negociados individualmente e contém uma ampla gama de termos e condições, não contendo cláusulas restritivas, porém os ativos arrendados não podem ser utilizados como garantia de empréstimos.

A alocação da amortização do ativo de direito de uso é realizada de forma sistemática e linear, baseada no período do contrato. A vida útil é reavaliada periodicamente de forma a capturar alterações nas intenções de continuidade do arrendamento seja por questões estratégicas ou por intenção do locador.

Considerando que tanto o locador quanto o locatário têm o direito de cancelar o contrato a qualquer momento, mediante a ressarcimentos previstos em contrato, o entendimento da Sociedade é que esses contratos devem ser tratados como arrendamento mercantil, registrando a despesa no resultado do exercício ao longo do prazo do arrendamento.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

A movimentação do direito de uso está demonstrada a seguir:

	Vida útil anos	Saldo em 31/12/2022	Adição	Transferência/ Baixas	Saldo em 31/12/2023
Direito de uso - imóveis (i)	1 a 30	327.991	93.028	-	421.019
Amortização direito de uso		(83.803)	(29.236)	-	(113.039)
Total		244.188	(63.792)	-	307.980

	Vida útil anos	Saldo em 31/12/2021	Adição	Transferência/ Baixa	Saldo em 31/12/2022
Direito de uso - imóveis (i)	1 a 30	283.462	57.418	(12.889)	327.991
Amortização direito de uso		(65.230)	(25.927)	7.354	(83.803)
Total		218.232	31.491	(5.535)	244.188

(i) Adições substancialmente referem-se a renovações e recálculos de contratos.

10. Fornecedores

	2023	2022
Fornecedores nacionais (i)	374.269	283.589
Fornecedores internacionais	13.508	14.822
Total	387.777	298.411

(i) Do total registrado como fornecedores nacionais em 2023 no valor de R\$ 374.269 (R\$ 283.589 em 2022), a Sociedade possui R\$ 17.060 (R\$ 7.811 em 2022) referente a operação de risco sacado, cujo desconto financeiro é de responsabilidade do credor.

A Sociedade revisou a composição dessa carteira de operação Risco Sacado, e observou que não existiram alterações de preços e prazos anteriormente acordados, dessa forma a Administração entende que não houve impactos referente a encargos financeiros praticados pela instituição financeira.

Referem-se às obrigações correntes com fornecedores, principalmente de serviços e de materiais hospitalares.

Os fornecedores por vencimento apresentam-se da seguinte maneira:

	2023	2022
A vencer		
Até 30 dias	189.380	105.495
De 31 a 90 dias	169.321	145.160
De 91 a 180 dias	17.717	26.093
Mais de 181 dias	9.794	154
Vencidos	1.565	21.509
Total	387.777	298.411

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

11. Obrigações trabalhistas e tributárias

	2023	2022
Provisão de férias e encargos	95.116	91.345
Gratificações	47.948	28.127
IRRF a recolher	19.179	16.184
INSS a recolher	7.206	4.643
Pis/COFINS/CSLL terceiros	2.620	4.662
Outros impostos a recolher	5.050	8.210
	<u>177.119</u>	<u>153.171</u>

12. Empréstimos

Os empréstimos atendem às demandas estratégicas da sociedade, viabilizando investimentos em obras, equipamentos, tecnologia da informação e abertura de novas unidades, conforme demonstramos a seguir:

Moeda nacional	Taxa a.a.	Vencimento Final	Finalidade	2023	2022
CRI Safra	CDI 98,5%	04/2023	Obras	-	18.300
Safra	CDI +1,80%	04/2028	Capital de Giro	15.000	-
Bradesco	CDI +1,91% e 2% aa	12/2025 e 10/2027	Capital de Giro	76.408	67.750
Itaú	CDI +1,85%/1,89%/2,20% aa	12/2024, 01/2027 e 12/2030	Capital de Giro	66.541	65.000
DLL	3,41% aa	06/2023	Licença de uso	-	2.837
Juros sobre empréstimos				<u>9.086</u>	<u>13.994</u>
Passivo circulante				167.035	167.881
Safra	CDI +1,80%	04/2028	Capital de Giro	74.905	90.115
Bradesco	CDI +1,91% e 2% aa	12/2025 e 10/2027	Capital de Giro	209.771	286.515
Itaú	CDI +1,85%/1,89%/2,20% aa	12/2024, 01/2027 e 12/2030	Capital de Giro	241.571	108.334
Banco do Brasil	CDI + 2,36% aa	05/2028	Capital de Giro	<u>124.905</u>	-
Passivo não circulante				651.152	484.964
				<u>818.187</u>	<u>652.845</u>

Em 2023 a Sociedade captou empréstimos que somam R\$ 325.000, junto ao Banco do Brasil e Banco Itaú. A conciliação da movimentação patrimonial dos passivos financeiros com os fluxos de caixa da atividade de financiamento nas demonstrações dos fluxos de caixa está a seguir demonstradas.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)**

	Saldo em 31/12/2022	Principal		Juros		Apropriação comissão	Transferência	Saldo em 31/12/2023
		Captação	Amortização	Provisão	Amortização			
Circulante								
Em moeda nacional	167.881	-	(154.786)	93.673	(98.578)	645	158.200	167.035
	167.881	-	(154.786)	93.673	(98.578)	645	158.200	167.035
Não circulante								
Em moeda nacional	484.964	325.000	-	-	-	(612)	(158.200)	651.152
	484.964	325.000	-	-	-	(612)	(158.200)	651.152
Total	652.845	325.000	(154.786)	93.673	(98.578)	33	-	818.187
	Saldo em 31/12/2021	Captação	Amortização	Provisão (i)	Amortização	Apropriação comissão	Transferência	Saldo em 31/12/2022
Circulante								
Em moeda nacional	154.472	4.727	(154.257)	75.171	(64.537)	356	151.949	167.881
	154.472	4.727	(154.257)	75.171	(64.537)	356	151.949	167.881
Não circulante								
Em moeda nacional	316.607	320.000	-	-	-	307	(151.949)	484.964
	316.607	320.000	-	-	-	307	(151.949)	484.964
Total	471.079	324.727	(154.257)	75.171	(64.537)	663	-	652.845

(i) Do total registrado em provisão de juros em 2023 no valor de R\$ 93.673 (R\$ 75.171 em 2022), a Sociedade capitalizou no exercício o valor de R\$ 3.343 (R\$ 3.544 em 2022) em obras e andamento, conforme demonstração de fluxo de caixa na referida linha.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

O saldo dos empréstimos classificados como passivo não circulante tem o seguinte prazo de vencimento:

	2023	2022
2024	-	158.431
2025	187.903	160.700
2026	173.511	92.500
2027	146.844	65.833
2028	64.205	7.500
2029	39.344	-
2030	39.345	-
	<u>651.152</u>	<u>484.964</u>

Garantias

A base atual de empréstimos não exige garantia em contrato.

Cláusulas contratuais “indicadores financeiros”

Determinados compromissos preveem o cumprimento de indicadores econômico-financeiros, os quais incluem: EBTIDA sobre despesa financeira líquida e dívida líquida sobre a EBITDA.

Além das cláusulas relacionadas a indicadores financeiros, os contratos preveem outros compromissos como atendimentos a requerimentos legais e aderência a algumas boas práticas corporativas e administrativas.

Em 2023, a Sociedade renegociou seus contratos eliminando as cláusulas de Covenants.

13. Passivo de arrendamento

Os passivos de arrendamento mercantil foram mensurados ao valor presente dos pagamentos de arrendamentos remanescentes, variando de acordo com o prazo de cada contrato e, descontados com taxas que vão de 6,25% até 14,71%, composto conforme segue:

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a movimentação dos passivos de arrendamento mercantil são:

Imóveis:	2023	2022
Saldo em 1º de janeiro de	276.503	244.891
Adições	93.028	57.418
Provisão de juros	32.270	27.763
Amortização do principal e juros	(49.632)	(47.546)
Atualização monetária	133	549
Baixas	-	(6.572)
Saldo em 31 de dezembro de	<u>352.302</u>	<u>276.503</u>

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

A tabela a seguir apresenta uma análise de vencimento dos arrendamentos, demonstrando os pagamentos que serão feitos após a data base. De acordo com a NBC TG 06 (R3):

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Até 1 ano	48.736	47.476
Mais de um ano e menos de cinco anos	185.259	139.572
Mais de cinco anos	735.527	527.483
	<u>969.522</u>	<u>714.531</u>
(-) Encargos financeiros futuros	(617.220)	(438.028)
Valor presente dos pagamentos mínimos	<u>352.302</u>	<u>276.503</u>
Circulante	48.736	47.476
Não circulante	303.566	229.027

Os vencimentos das parcelas do passivo não circulante, em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão demonstrados abaixo:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2024	-	31.550
2025	41.818	30.691
2026	40.680	29.496
2027 em diante	221.068	137.290
	<u>303.566</u>	<u>229.027</u>

14. Receitas a apropriar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Contratos de ensino a apropriar	33.881	-
Doações Recebidas (i)	12.839	-
Outros (ii)	14.000	18.000
	<u>60.720</u>	<u>18.000</u>

- (i) A Sociedade administra recursos recebidos para projetos sociais e de assistência, e os valores recebidos e gastos realizados são registrados em contas específicas e alocados em seus centros de custos (Projeto Sala Híbrida - R\$ 9.100; Bolsas de Estudo na FSL - R\$ 1.900; Projeto Car-T Cell - R\$ 1.659 e Outros - R\$ 180);
- (ii) Essa rubrica refere-se ao valor recebido pelo contrato de exclusividade da folha de pagamento de R\$14.000 (R\$18.000 em 2022).

15. Outras contas a pagar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Provisão de repasses médicos	34.093	31.208
Provisão de despesas, consignados e serviços contratados	21.059	30.738
Adiantamento de Terceiros	7.180	22.173
Outros	-	564
	<u>62.332</u>	<u>84.683</u>

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

16. Provisões para contingências

A Sociedade, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de naturezas cíveis, fiscais e trabalhistas.

A Administração, apoiada na opinião de seus consultores legais, constituiu provisões para cobertura das perdas consideradas como prováveis e são estimadas com certo grau de segurança. Os montantes das provisões estão indicados a seguir:

	2023			2022		
	Saldo de contingência	Depósito Judicial	Saldo líquido	Saldo de contingência	Depósito Judicial	Saldo Líquido
Cíveis	8.604	-	8.604	6.740	-	6.740
Trabalhistas	11.278	-	11.278	8.924	-	8.924
FGTS	21.468	(21.342)	126	20.594	(20.505)	89
ITCMD	-	-	-	1.240	-	1.240
Total de contingências	41.350	(21.342)	20.008	37.498	(20.505)	16.993

As movimentações das contingências possuem a seguinte composição:

	2023				
	Saldo inicial 2022	Adição (i)	Baixa	Atualização Monetária	Saldo final 2023
Cíveis	6.740	3.276	(1.412)	-	8.604
Trabalhistas	8.924	9.469	(7.115)	-	11.278
ITCMD	1.240	-	(1.240)	-	-
FGTS	20.594	-	-	874	21.468
Depósitos judiciais	(20.505)	-	-	(837)	(21.342)
Total de contingências	16.993	12.745	(9.767)	37	20.008

	2022				
	Saldo inicial 2021	Adição (i)	Baixa	Atualização Monetária	Saldo final 2022
Cíveis	3.220	4.083	(563)	-	6.740
Trabalhistas	4.340	6.046	(1.463)	-	8.924
ITCMD	1.240	-	-	-	1.240
FGTS	19.027	-	-	1.567	20.594
Depósitos judiciais	(19.004)	-	-	(1.501)	(20.505)
Total de contingências	8.823	10.129	(2.026)	66	16.993

Os depósitos judiciais mantidos no ativo não circulante, possuem a seguinte composição:

	2023	2022
Tributários	23.202	22.290
Trabalhistas (i)	1.245	1.966
Cíveis	82	-
Bloqueio judicial	724	529
Outros depósitos	4.914	4.810
Total	30.167	29.595

(i) Para as provisões trabalhistas com risco de perda provável apresenta o valor de R\$ 825 mantido como depósito judicial.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

De acordo com as práticas contábeis aplicadas no Brasil as provisões com risco de perda possível não requerem a obrigatoriedade do seu registro contábil. A Sociedade está envolvida em processos de risco de perda possível decorrentes do curso normal dos seus negócios, e estão assim demonstrados.

Demandas tributárias

A Sociedade está envolvida em processos tributários, avaliados no montante R\$ 377.928 (R\$ 358.953 em 2022), sem provisão constituída, sendo discutido o cumprimento dos requisitos para fruição de sua imunidade, sendo os principais processos:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Contribuição previdenciária referente à cota patronal não recolhida com base no CEBAS, referentes ao período de janeiro de 2001 a julho de 2002.	101.258	97.532
Contribuições à seguridade social, correspondentes à parte da Sociedade do período de agosto de 2002 a março de 2004	45.980	43.639
Cobrança cota SAT e contribuição de terceiros de 2006 a 2008	175.998	167.040
Processo judicial pleiteando o reconhecimento de imunidade nos processos de importação de ICMS no período de 2008 até 2012	49.741	47.478
Outros processos de natureza pulverizada	4.951	3.264
Total possível de perda - demandas tributárias (i)	<u>377.928</u>	<u>358.953</u>

(i) Os valores demonstrados estão atualizados monetariamente.

Demandas cíveis

Os processos cíveis que a Sociedade está envolvida, avaliados no montante de R\$ 6.511 (R\$ 14.130 em 2022).

Nas ações relacionadas às questões de erro médico, a Sociedade contrata seguro de responsabilidade civil que é acionado nas ações em curso para cobertura de eventual indenização.

Demandas trabalhistas

Os processos trabalhistas que a Sociedade está envolvida, montam R\$ 12.369 (R\$ 15.160 em 2022).

17. Patrimônio líquido

17.1. Patrimônio social

Conforme estatuto social, a Sociedade deve aplicar integralmente seus recursos na manutenção de seus objetivos institucionais, portanto, não distribui nenhuma parcela de seu patrimônio ou de suas rendas a título de lucro ou de participação no seu superávit. Dessa forma, o superávit e o déficit dos exercícios foram integralmente incorporados e absorvidos, respectivamente ao patrimônio social.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

No caso de extinção ou dissolução da Sociedade, quaisquer que sejam as razões, todos os bens móveis e imóveis que integram o seu patrimônio social serão revertidos a uma ou mais instituições beneficentes, filantrópicas e de assistência social, consideradas de utilidade pública, indicadas e aprovadas pela Assembleia Geral, registradas como tal nos termos vigentes, localizadas preferencialmente no Estado de São Paulo.

17.2. Doações acumuladas

Representa as doações acumuladas de exercícios anteriores registradas diretamente no patrimônio líquido enquanto as práticas contábeis adotadas no Brasil (anterior a Lei 11.638/07 implementada a partir do ano de 2008) permitiam tal reconhecimento.

16.3. Reserva de reavaliação

A reserva de reavaliação foi constituída em decorrência da reavaliação parcial de bens do ativo imobilizado, com base em laudo de avaliação elaborado por consultoria especializada no exercício de 2007. A reserva de reavaliação está sendo realizada por depreciação ou baixa dos bens reavaliados contra o (déficit) superávit acumulado.

Não foram constituídos o imposto de renda e a contribuição social diferidos em decorrência de a Sociedade possuir imunidade tributária.

18. Receitas operacionais

	2023	2022
Receita bruta		
Pacientes convênios	2.771.156	2.495.415
Pacientes particulares	602.362	557.314
Pacientes não pagantes	120.679	115.892
Ensino e pesquisa	48.516	38.596
Consultoria e assessoria	8.936	9.238
Outras receitas	8.918	14.827
	3.560.567	3.231.282
Deduções		
Assistência prestada a pacientes não pagantes	(120.679)	(115.892)
Glosas (i)	(158.043)	(109.668)
Descontos	(30.692)	(33.938)
	(309.414)	(259.498)
	3.251.153	2.971.784

- (i) As glosas no valor de R\$ 158.043 (R\$ 109.668 em 2022) são compostas pela reversão de R\$-7.465, (R\$-21.896 em 2022) de provisão para glosas, conforme nota explicativa nº 5, e por R\$ 165.508 (R\$ 131.564 em 2022) de glosas já efetivadas registradas diretamente no resultado do exercício.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Em exercícios anteriores a 2021, mais especificamente de 2015 a 2020, a Administração identificou potenciais impactos relacionados ao reconhecimento de receitas, os quais não puderam ser reconhecidos contabilmente nos períodos anteriores em função de incertezas de natureza jurídica e de apuração que impediram sua mensuração razoável e correspondente alocação aos períodos afetados.

Ainda que não razoavelmente mensuráveis, nossas análises estimam impacto máximo de 1% da receita operacional dos últimos cinco anos.

Como forma de evitar tal situação em períodos posteriores aos potenciais impactos identificados, a Administração vem evidenciando esforços com uma série de medidas, a fim de mitigar o impacto estimado, como por exemplo a contratação de consultoria em melhoria dos controles internos, revisão de processos operacionais, adequação de ferramentas, geração de novos relatórios, capacitação e treinamentos.

19. Medicamentos, materiais e serviços médicos

	2023	2022
Serviços médicos	(508.088)	(456.093)
Medicamentos	(454.254)	(399.099)
Materiais e descartáveis	(407.760)	(375.332)
	<u>(1.370.102)</u>	<u>(1.230.524)</u>

20. Despesa com pessoal e encargos

	2023	2022
Salários e ordenados	(881.284)	(808.798)
Benefícios a funcionários	(132.990)	(119.583)
Encargos sociais	(68.460)	(63.362)
Verbas indenizatórias	(26.917)	(20.476)
	<u>(1.109.651)</u>	<u>(1.012.219)</u>

21. Despesas administrativas e gerais

	2023	2022
Insumos (i)	(82.743)	(87.443)
Suporte e infraestrutura de TI	(78.261)	(64.270)
Consultoria e assessoria	(48.667)	(52.304)
Manutenção e engenharia	(49.183)	(30.745)
Utilidades - serviços públicos	(37.501)	(35.155)
Serviços de limpeza, lavanderia, segurança	(32.025)	(39.390)
Viagem e refeição	(30.048)	(24.799)
Eventos, cursos e simpósios	(28.710)	(23.150)
Taxas, contribuições e impostos	(20.713)	(6.473)
Propaganda e marketing	(17.347)	(10.450)
Locações /condomínio (ii)	(17.399)	(24.839)
Outras despesas (iii)	(12.656)	(16.527)
Seguros	(5.026)	(5.578)
Fretes e carretos	(3.324)	(5.053)
Trabalho voluntário	(578)	(494)
Total	<u>(464.181)</u>	<u>(426.670)</u>

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

- (i) Essa rubrica refere-se significativamente às despesas de consumo alimentícios, de higiene e escritório;
- (ii) Essa rubrica refere-se significativamente aos arrendamentos de baixo valor e com vigência menor do que 12 meses.
- (iii) Essa rubrica refere-se as despesas de assinaturas, estacionamento, courier, enxoval e etc.

22. Outras receitas operacionais líquidas

	2023	2022
Receita de aluguel	6.334	8.154
Reversão/Provisão de filantropia (i)	14.575	(8.063)
Receita com trabalhos voluntários	578	494
Reversão impairment para perdas (ii)	-	17.086
Outras (despesas) receitas diversas	(1.653)	(14.908)
	<u>19.834</u>	<u>2.763</u>

- (i) Em 2021 foi iniciado o novo triênio (2021-2023) referente ao envio de projetos Filantrópicos ao Ministério da Saúde, de acordo com a Lei nº 12.101/2009 e o Decreto nº 7.237/2010, as quais determinam, que a Sociedade deve aplicar no exercício vigente a imunidade referente ao exercício anterior. Com isso, em 2023 foi reconhecida a reversão para gastos com filantropia de R\$ 14.575, e provisão de (R\$ 8.063) em 2022;
- (ii) No exercício de 2022 foi feito a reversão de um impairment anteriormente contabilizado, tendo como contrapartida outras receitas operacionais líquidas (vide nota explicativa nº 22). No próprio exercício foi feito uma baixa de itens de imobilizado no total de (R\$ 6.895), com efeito líquido em 2022 de R\$ 10.191, conforme Demonstração de Fluxo de Caixa.

23. Resultado financeiro

	2023	2022
Receitas financeiras		
Receita de aplicações financeiras	30.942	29.072
Atualizações monetária ativa	4.014	6.665
Variações cambiais ativas	4.128	4.302
Juros ativos	1.118	1.119
Descontos obtidos	2.061	2.408
Outras receitas financeiras	-	31
	<u>42.263</u>	<u>43.597</u>
Despesas financeiras		
Juros de empréstimos	(90.330)	(71.626)
Juros de direito uso	(32.270)	(27.763)
Encargos sobre empréstimos	-	(4.911)
Desconto concedido hospitalar e ensino	(6.155)	(18.906)
Atualizações monetárias passivas	(805)	(1.891)
Variações cambiais passivas	(4.415)	(3.762)
Outras despesas financeiras	(3.387)	(3.887)
	<u>(137.362)</u>	<u>(132.746)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(95.099)</u>	<u>(89.149)</u>

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

24. Instrumentos financeiros

Gerenciamento de riscos financeiros

A Sociedade apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado;
- Risco de moeda.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Sociedade a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos da Sociedade, as políticas e os processos para manutenção e gerenciamento de risco.

Estrutura do gerenciamento de risco

As políticas de gerenciamento de risco da Sociedade são estabelecidas para identificar e analisar os riscos enfrentados, para definir limites e controles apropriados e para monitorar riscos e aderência aos limites. As políticas e sistemas de gerenciamento de riscos são revisados frequentemente para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades da Sociedade.

Risco de crédito

É o risco de prejuízo financeiro da Sociedade caso um cliente ou contraparte ou instituições financeiras depositárias de recursos de investimentos financeiros falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis de convênios, particulares e em títulos de investimento.

Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários - A política de gestão de risco corporativo determina que a Sociedade avalie regularmente o risco associado ao seu fluxo de caixa, bem como propostas de mitigação. As estratégias de mitigação de riscos são executadas com o objetivo de reduzir os riscos com relação ao cumprimento dos compromissos assumidos pela Sociedade. A Sociedade possui aplicações financeiras em títulos de renda fixa de curto prazo que são realizadas em instituições financeiras tradicionais, consideradas de baixo risco. No que tange às instituições financeiras, a Sociedade somente realiza operações com instituições financeiras de baixo risco avaliadas por agências de *rating* e aplicações em títulos de renda fixa.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Contas a receber de clientes - Para mitigar esses riscos, a Sociedade adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de suas contrapartes, gerenciamento no processo de revisão prévia de glosas junto aos convênios médicos e constituição de provisão para perdas em créditos duvidosos, assim como a definição de limites de crédito e acompanhamento permanente das posições em aberto. Com relação aos valores a receber de convênios e particulares, a Sociedade constitui provisão para perdas julgada suficiente para cobrir eventuais inadimplências.

A Administração não espera que nenhuma contraparte falhe em cumprir com suas obrigações.

Exposição a riscos de crédito

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	Nota	2023	2022
Caixa e equivalentes de caixa	4	319.057	324.122
Contas a receber de pacientes e convênios	5	903.580	700.954
Outras contas a receber		69.708	65.636
Total		1.292.345	1.090.712

Risco de liquidez

É o risco em que a Sociedade poderá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Sociedade na administração de liquidez é garantir, o máximo possível, que sempre tenha recursos suficientes para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Sociedade.

As maturidades contratuais de passivos financeiros, incluindo pagamentos de juros estimados e excluindo o impacto de acordos de negociação de moedas pela posição líquida, são apresentadas a seguir:

31 de dezembro de 2023:

	Valor Contábil	Total	Fluxo de caixa contratuais			
			6 meses ou Menos	6 - 12 meses	1 -2 anos	Mais de 2 anos
Passivos financeiros não derivativos (i)						
Empréstimos	818.187	1.096.133	124.653	138.719	264.547	568.214
Fornecedores	387.777	387.777	387.777	-	-	-
Arrendamento mercantil financeiro	352.302	969.522	24.368	24.368	49.436	871.350
Receita a apropriar	60.720	60.720	60.720	-	-	-
Outras contas a pagar	62.332	62.332	62.332	-	-	-
Total	1.681.318	2.576.484	659.850	163.087	313.983	1.439.564

(i) Não houve contratação de derivativos.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

31 de dezembro de 2022:

	Valor Contábil	Fluxo de caixa contratuais				
		Total	6 meses ou Menos	6 - 12meses	1 -2 anos	Mais de 2 anos
Passivos financeiros não derivativos						
Empréstimos	652.845	896.250	80.656	66.604	132.384	616.606
Fornecedores	298.411	298.411	298.411			
Arrendamento mercantil financeiro	276.503	714.531	23.953	23.523	79.511	587.544
Receita a apropriar	18.000	18.000	18.000	-	-	-
Outras contas a pagar	84.683	84.683	84.683			
Total	1.330.442	2.011.875	505.703	90.127	211.895	1.204.150

Risco de mercado

É o risco que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de câmbio e taxas de juros têm nos ganhos da Sociedade, no valor de suas participações em instrumentos financeiros ou na possibilidade de oscilação dos preços de mercado dos serviços prestados pela Sociedade e dos demais insumos utilizados no processo de prestação do serviço. Essas oscilações de preços e taxas podem provocar alterações nas receitas e nos custos da Sociedade.

O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo maximizar o retorno.

Esse risco é mitigado uma vez que o principal componente do custo refere-se a pessoal fixado em moeda nacional e de acordo com o dissídio das categorias.

Com relação às taxas de juros, visando à mitigação desse tipo de risco, a Sociedade centraliza seus investimentos em operações com taxas de rentabilidade que acompanham a variação do CDI em certificado de depósito interbancário e fundo renda fixa.

Risco de moeda

O risco de moeda em relação a taxa de câmbio é mitigado, uma vez que a Sociedade possui reduzida parcela de aquisição de materiais em moeda estrangeira e não possui contas a receber, aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos em moeda estrangeira.

Gestão de capital

A política da Administração da Sociedade é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do credor, do mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

A Administração da Sociedade procura manter um equilíbrio entre os mais altos retornos possíveis com níveis mais adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionada por uma posição de capital saudável.

Valor justo

Os valores justos dos ativos e passivos financeiros quando comparados aos valores contábeis apresentados na demonstração da posição financeira não apresentam variações significativas.

25. Partes relacionadas

Instituto de Responsabilidade Social Sírio Libanês (“IRSSL”) e Unidade pertencente ao instituto:

O IRSSL é uma organização social cujo a Sociedade é mantenedora. Em 2016 e 2017 a Sociedade efetuou aportes emergenciais ao Instituto de Responsabilidade Social Sírio Libanês (“IRSSL”).

Os aportes foram efetuados no sentido de auxiliar o IRSSL na cobertura de seu fluxo de caixa operacional. Os aportes não possuem garantia, juros e multa.

A Administração da Sociedade decidiu a partir de 2018 efetuar a provisão integral dos valores a receber do IRSSL em função das dificuldades de caixa enfrentada por essa entidade.

Em abril de 2021 foi assinado um instrumento particular de confissão, remissão e renegociação de dívida entre a Sociedade e o IRSSL, determinando um perdão de dívida no total de R\$ 3.953 e o parcelamento do restante no valor de R\$ 14.805 com a incidência monetária pelo índice da poupança, em 96 parcelas mensais e consecutivas a partir de 15 de abril de 2023. Cabe ressaltar que não há parcelas em atraso em 31 de dezembro de 2023.

Sendo assim, a provisão de perda foi totalmente revertida e o saldo de outras contas a receber atualizado a valor presente é de R\$ 12.370 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 13.552 em 31 de dezembro de 2022), cuja movimentação está demonstrado a seguir:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ativo não circulante		
Saldo em 1º de janeiro de	13.552	12.027
Atualização monetária	1.269	1.525
Recebimentos	(2.451)	
Saldo em 31 de dezembro de	<u>12.370</u>	<u>13.552</u>

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Contribuições associativas no Instituto de Responsabilidade Social Sírio Libanês (“IRSSL”):

	2023	2022
Contribuição associativa para cobertura das despesas da estrutura administrativa da unidade corporativa	6.533	6.009
Contribuição associativa para cobrir atendimentos e procedimentos efetuados em unidades do IRSSL, referente a projetos assistências do PROADI	30.582	36.381
	<u>37.115</u>	<u>42.390</u>

Transações com membro da Diretoria e Conselho de Administração

Custos operacionais:

Certos membros da Diretoria e Conselho de Administração mantêm transações com a Sociedade, prestando serviços médico-hospitalares. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o montante de serviços médicos hospitalares prestados suportados por contratos em condições normais de mercados totalizou R\$ 3.371 (R\$ 25.921 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022). Em 31 de dezembro de 2023 a Sociedade possuía contas a pagar com partes relacionadas de R\$ 8, conforme demonstrado a seguir:

	Custos com serviços médicos		Fornecedores e outras contas a pagar	
	2023	2022	2023	2022
Aman Assistência Médica Ltda.	-	6	-	-
Angelica Clínica Medica Sociedade Simples	76	-	-	-
ASH Clínica Medica EIRELI - EPP	256	112	6	-
Assespis Infectologia e Clínica Medica Sociedade Simples EPP	347	420	-	-
Atmem Clínica de Pneumologia S/S	61	123	-	-
Cardiolife Medicina Cardiológica	4	9	-	-
Clínica SWN S/S	31	60	-	-
Ecoquest Brasil Com Imp Export.Serviços para Purificação Ar Água Ltda.	3	-	-	-
FLG Serviços em Saúde Ltda	-	1	-	-
Heal Clínica Geral e Pediatria Ltda	14	11	-	-
MSB Consultoria em Gestão Empresarial	702	-	70	-
Prime Health Serviços Médico-hospitalares e Participações Ltda.	22.237	23.586	-	-
Pro vitae assistência à Saúde Ltda epp	9	74	-	-
RD Serviços Médicos Ltda. ME	2.570	1.519	2	-
	<u>26.310</u>	<u>25.921</u>	<u>78</u>	<u>-</u>

Remuneração da Administração

A Sociedade não remunera de forma direta ou indireta seus membros do conselho fiscal, do deliberativo, de administração, comitês e diretoria de senhoras.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

26. Seguros

A Sociedade adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos e por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros. As premissas de riscos adotadas, dada as suas naturezas, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes. Em 31 de dezembro de 2023, a Sociedade apresenta os seguintes valores segurados:

Ramos/Modalidades	Valores Segurados
Compreensivo Empresarial	3.857.987
Vida em Grupo	753.580
Responsabilidade Civil D&O/Geral	154.360
Fiança Locatícia e Garantias Judiciais	15.191
Transporte Internacional	15.021
Proteção de Dados	15.000
Automóvel	5.841
	<u>4.816.980</u>

27. Imposto de Renda e Contribuição Social

Em virtude de ser uma entidade sem fins lucrativos, a Sociedade goza do benefício da imunidade do recolhimento do tributo Imposto de Renda e da Contribuição Social incidentes sobre o resultado, de acordo com o art. 15 da Lei 9.532 de 1997 e os art. 150 e art.195 da Constituição Federal. Onde preenche os requisitos previstos no art. 14 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional - CTN) e art. 12 caput, § 2º, alíneas “a” a “e”, “g” e “h”, e § 3º da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

28. Renúncia fiscal

Em atendimento ao item 27, letra “c” da ITG 2002 (R1) - entidade sem finalidade de lucros, a Sociedade apresenta a seguir a relação dos tributos objetos da renúncia fiscal para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023:

- IRPJ (Imposto de renda da Pessoa Jurídica);
- CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido);
- PIS (Programa de Integração Social) sobre Folha de Pagamento;
- COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) sobre as receitas próprias;
- ITCMD (Imposto sobre Transmissão “Causa Mortis” e Doação de quaisquer bens ou direitos);
- IPVA (Imposto de Propriedade de Veículos Automotores);
- IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano);
- ISSQN (Imposto sobre Prestação de Serviços de Qualquer Natureza).

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)**

PIS (Programa de Integração Social) sobre Folha de Pagamento e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social)

A Sociedade por se tratar de uma organização sem fins lucrativos goza do benefício de isenção do pagamento do PIS incidente sobre 1% da folha de pagamento e a COFINS incidente sobre as receitas relativas as suas atividades próprias e não próprias, ambas estão de acordo com o artigo 29 da Lei nº 12.101/09.

ITCMD (Imposto sobre Transmissão “Causa Mortis” e Doação de quaisquer bens ou direitos)

A Sociedade por se tratar de uma organização sem fins lucrativos goza do benefício de isenção do pagamento conforme artigo 7º do Decreto nº 46655/2022.

IPVA (Imposto de Propriedade de Veículos Automotores)

A Sociedade por se tratar de uma organização sem fins lucrativos goza do benefício de isenção do pagamento conforme Lei nº 13296/2008, artigos 12 a 16, Decreto nº 59953/2013, artigos 1º a 15 e 21 a 29.

IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)

A Sociedade por se tratar de uma organização sem fins lucrativos goza do benefício de isenção do pagamento conforme Decreto nº 56141, de 29 de maio de 2015.

ISSQN (Imposto sobre Prestação de Serviços de Qualquer Natureza)

Conforme decisão em processo administrativo, a autoridade fiscal municipal de Brasília impugnou a imunidade tributária (ISS) da Sociedade para o exercício de 2023. A Sociedade discute seu direito à imunidade para o exercício de 2023 e exercícios anteriores através de processos administrativos e judiciais.

29. Filantropia

A Sociedade atendendo a Lei nº 8.742/93 artigo 18 incisos IV, foi registrada no Conselho Nacional de Assistência Social - CNAS, pelo Processo nº 00000.111880/1962-00, deferida em sessão realizada no dia 02 de maio de 1963.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Em 2020 foi solicitada a 9ª renovação do CEBAS, pelo Processo nº 25000.180215/2020-88, o qual foi encaminhado ao Ministério da Saúde, como determina o artigo 21 da Lei nº 12.101/2009, de 27 de novembro de 2009, sendo que enquanto este pedido estiver em análise junto ao DCEBAS, mantém-se válida a certificação anterior. Também no ano de 2009, a Sociedade passou a integrar o Grupo de Hospitais Estratégicos de Excelência junto ao Ministério da Saúde, para cumprimento à Lei nº 12.101 de 27 de novembro de 2009, ao Decreto nº 8.242 de 23 de maio de 2014 (Revogado pelo Decreto nº 11.791 de 21 de novembro de 2023) e à Portaria nº 2.734/GM - MS de 17 de novembro de 2008, referente a aplicação de projetos filantrópicos junto ao Ministério da Saúde.

Com base na regra estabelecida pelo Ministério da Saúde, a Sociedade deverá aplicar aos projetos estabelecidos os valores que obteve de contribuições isentas respeitando-se a aplicação integral dentro do triênio 2021-2022-2023.

As referidas contribuições que a Sociedade goza de isenção tributária são o INSS (Contribuição Patronal ao Instituto de Seguridade Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social).

Os valores aplicados em 2023 em relação às isenções usufruídas estão detalhados a seguir, destacando-se que os gastos em projetos foram superiores as isenções do período.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Recursos aplicados em filantropia no período	198.050	160.176
Recursos líquido aplicados em filantropia no período	<u>198.050</u>	<u>160.176</u>
Isenções à aplicar		
COFINS	2.590	2.260
INSS Cota Patronal	179.451	165.981
Total de isenções usufruídas	<u><u>182.041</u></u>	<u><u>168.241</u></u>

Foi publicada, em 16 de dezembro de 2021, a Lei Complementar nº 187, que dispõe sobre a certificação das entidades beneficentes e regula os procedimentos referentes à imunidade de contribuições à seguridade social de que trata o § 7º do artigo 195 da Constituição Federal, bem como revoga a Lei nº 12.101, de 27 de novembro de 2009. Portanto, em 21 de novembro de 2023 a referida Lei Complementar nº 187 foi regulamentada pelo Decreto nº 11.791, estabelecendo que a referida LC em conjunto com o Decreto, serão aplicáveis aos requerimentos de concessão e renovação apresentados a partir da data de sua publicação.

A Sociedade após a revisão do Decreto nº 11.791/23 tem o entendimento que para os projetos acordados e executados no triênio de 2021 a 2023 não sofrem eventuais impactos nas análises da Certificação da Instituição. Os possíveis impactos estão sendo analisados e avaliados para o próximo triênio (2024 a 2026).

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

30. Compromissos assumidos

30.1. Projetos de apoio ao SUS (Novo Triênio)

Em 29 de novembro de 2023 foi firmado junto ao Ministério da Saúde o Termo de Ajuste nº 02/2023, publicado no Diário Oficial da União nº. 229, de 04 de dezembro de 2023, para execução de projetos de apoio ao desenvolvimento institucional do SUS (Proadi-SUS) para o triênio de 2024 a 2026. O montante previsto no Termo de Ajuste é de R\$ 617.583.

31. Transações não caixa

As movimentações patrimoniais que não afetaram os fluxos de caixa da Sociedade, são como segue:

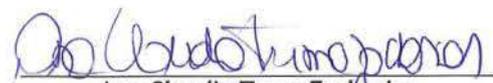
	Nota	2023	2022
Impacto de novos contratos do direito de uso e do passivo de arrendamento	9	117.955	2.353
Remensuração dos contratos do direito de uso e do passivo e do arrendamento	9	(24.927)	55.065
Aquisição de ativo imobilizado a prazo	8	25.929	24.814
		<u>118.957</u>	<u>60.963</u>

32. Eventos subsequentes

Em março de 2024 a Administração da Sociedade aprovou a captação de recursos cuja a finalidade é de reforço de capital de giro para suportar a sua estratégia de expansão com novas unidades de atendimentos. A primeira captação ocorreu em abril de 2024 onde a Sociedade celebrou um contrato de financiamento para captação de empréstimo ponte de R\$ 100 milhões de reais e a segunda captação está em fase de negociação com previsão de conclusão para junho de 2024 e a estimativa de captação é de R\$ 500 milhões de reais, sendo que parte dos recursos serão utilizados para liquidação da primeira captação.



Denise Alves da Silva Jafet
Presidente da Sociedade Beneficente de
Senhoras



Ana Claudia Tuma Zacharias
Presidente do Conselho Deliberativo



Paulo Eduardo Nigro
Diretor Geral



Fernando Augusto Rodrigues Leao Filho
Diretor Financeiro



Márcio Luiz Onida de Araujo
Contador
CRC RJ 083.735/O-9

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS
HOSPITAL SÍRIO-LIBANÊS

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2022

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO-LIBANÊS

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO-LIBANÊS

RELATÓRIO ANUAL DA ADMINISTRAÇÃO - 2022

INTRODUÇÃO

A Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês é um centro de referência em saúde na América Latina. Com o propósito de oferecer vida plena e digna a um número cada vez maior de pessoas, dedica-se há mais de um século ao desenvolvimento da medicina de excelência, com infraestrutura de alta tecnologia, equipes especializadas, investimento em ensino e pesquisa e iniciativas de pioneirismo e inovação. Suas unidades estão em São Paulo e Brasília e, por meio da cooperação público-privada, dos projetos de apoio ao Sistema Único de Saúde (SUS) e do conhecimento médico disseminado em seus programas de educação, beneficia cidadãos de todo o país.

O Sírio-Libanês é uma sociedade civil sem fins lucrativos, com Certificado de Entidade Beneficente de Assistência Social - CEBAS. Também é mantenedora do Instituto de Responsabilidade Social Sírio-Libanês, que faz a gestão de 9 unidades de saúde, 5 em parceria com a Secretaria Estadual de Saúde, 2 em parceria com a Secretaria Municipal de Saúde, e 2 com outras instituições privadas sem fins lucrativos, que prestam serviços gratuitos para a população do Estado de São Paulo.

O período coberto por este relatório é o de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2022, ano marcado, entre outros fatos importantes, pelo lançamento da marca Alma Sírio-Libanês, voltada à vertical de tecnologia e inovação. As principais realizações estão descritas de forma resumida neste documento.

DESTAQUES DO ANO

- Credenciamento da modalidade presencial dos cursos de graduação de Enfermagem, Psicologia, Fisioterapia e Gestão Hospitalar com nota máxima no MEC, para a Faculdade de Ciências da Saúde Sírio-Libanês;
- Lançamento da marca Alma Sírio-Libanês para promover iniciativas de tecnologia e inovação, impulsionando o ecossistema envolvido, fomentando o empreendedorismo, acelerando o desenvolvimento e a incorporação de novas tecnologias e produtos para o mercado da saúde;
- Inauguração do Centro de Cardiologia em Brasília, visando reforçar a Capital Federal como região estratégica na expansão da instituição;
- Inauguração de duas unidades externas em São Paulo com foco em serviços diagnósticos ao público geral e atendimento ambulatorial aos clientes de Saúde Populacional;
- Criação de um fundo endowment (patrimonial) para arrecadar doações que irão ajudar a alavancar as iniciativas filantrópicas e de ensino e pesquisa;
- Aprovação do projeto de abertura de nova unidade externa localizada na zona Sul da cidade de São Paulo, oferecendo aos pacientes serviços de diagnósticos, atendimento ambulatorial, centro cirúrgico, pronto atendimento e unidades de internação, com abertura prevista para 2024.

CONTEXTO DE MERCADO

Embora o cenário econômico brasileiro ainda seja bastante desafiador, há uma expectativa positiva em relação à economia pós-pandemia da COVID-19. Segundo dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), o PIB do nosso país cresceu 5,8% em 2022 e o Banco Central do Brasil projeta um incremento de 2,8% para 2023, enquanto o mercado em si espera um número mais modesto, na casa dos 2,5% de aumento. A expectativa é de que estas projeções reflitam positivamente no setor de saúde, uma vez que o país deve gerar mais emprego e mais renda para a população o que, conseqüentemente, pode resultar em um número maior de beneficiários de planos de saúde, por exemplo. Em 2022, mesmo com o país enfrentando duas grandes ondas da COVID-19, mudanças regulatórias, movimentações bruscas de mercado e novas leis, de acordo com a ANS (Agência

Nacional de Saúde Suplementar), houve um grande avanço em investimentos para saúde digital e inovação em medicina e o setor alcançou marcos importantes, chegando ao patamar de 2014, com mais de 50,2 milhões de beneficiários. Porém, mesmo com estes números, as operadoras registraram, no acumulado dos nove primeiros meses de 2022, um prejuízo de R\$ 3,4 bilhões, contra um lucro de R\$ 2 bilhões no mesmo período de 2021, ainda segundo a ANS. No ano passado, também se notou um número menor de fusões e aquisições neste segmento, quando comparado a 2021, mas mesmo assim, o movimento de consolidação deste mercado continuou forte, com hospitais, operadoras, laboratórios, clínicas buscando por eficiência, reduzindo desperdícios, controlando seus gastos e comprando outras companhias. O ano de 2022 também mostrou movimentos estratégicos de verticalização, que trouxeram uma nova dinâmica de mercado. Houve, ainda, um aumento no número de parcerias que visam crescimento de margem operacional e controle de custos. Até agosto, por exemplo, os investimentos em *startups* brasileiras representaram US\$ 127,49 milhões, de acordo com o Distrito HealthTech Report. Para este ano, mesmo com investidores mais cautelosos e criteriosos devido à crise econômica, à alta de juros e ao aumento da inflação mundial, especialistas de mercado acreditam que a tendência é de investimentos ainda maiores no setor.

CONTEXTO INTERNO

Em 2022, realizamos o lançamento da Jornada SER HSL+100, com um novo planejamento estratégico, compreendendo o período de 2022 a 2030. O planejamento contempla duas etapas principais:

1. Geração de Valor no Curto Prazo, atacando melhoria nos números de receitas, compras e suprimentos, e eficiência operacional e administrativa;
2. Caminho de Crescimento, que visa levar a instituição a: a) expandir o foco em especialidades estratégicas e sinergia entre unidades, alcançando maior capilaridade geográfica através de novas unidades e ampliando acesso; b) ampliar sua atuação no atendimento primário à Saúde através da unidade de negócio Saúde Populacional; c) inaugurar a atuação da SBSHSL no segmento de ensino Graduação.

RESULTADOS FINANCEIROS

As receitas operacionais atingiram, em 2022, R\$ 2.971,8 milhões representando um crescimento de 3,6% em relação ao exercício de 2021. Custos e Despesas seguiram o crescimento, atingindo R\$ 2.877,8 milhões, um aumento de 2% contra o ano anterior. As maiores variações foram em Medicamentos, Materiais e Serviços Médicos (5,2%), seguidas de Despesas Administrativas e Gerais (4,9%) e Despesas com Pessoal e Encargos (3,1%). O EBITDA evoluiu para R\$ 234,7mm versus 185,3 milhões em 2021, enquanto o resultado final foi superavitário em R\$ 1,4 milhões contra o déficit de R\$ 25,1 milhões em 2021, possibilitando uma geração de caixa operacional de R\$ 182,7 milhões. Neste exercício o hospital aumentou significativamente seus investimentos, chegando a R\$ 163 mm, com expressiva destinação aos projetos estratégicos e de expansão. As aplicações em filantropia totalizaram R\$ 160,1 milhões no período.

PRODUÇÃO CLÍNICO-ASSISTENCIAL

Valor	2021		2022	
	BV	BSB	BV	BSB
Paciente/Dia	158.887	17.121	145.280	17.799
Número Internações	25.687	2.790	29.946	3.881
Número de Leitos	507	70	475	70
Centro Cirúrgico	13.710	1.750	17.308	2.284
Pronto Atendimento	68.209	14.550	91.343	21.452
Saídas	25689	2678	29853	3765

Média de Permanência	6,19	6,39	4,87	4,73
Taxa de Ocupação	82,76	76,99%	83,77%	73,78%

SAÚDE POPULACIONAL

Dentro da estratégia de novos negócios e receitas, a unidade de negócio Saúde Populacional criou uma segunda frente de crescimento, além da venda direta com as empresas, e passou a explorar o mercado de construção de produtos com operadoras de saúde, reforçando a importância de atuar como um player capaz de orquestrar o ecossistema de saúde com cuidado coordenado. Com a inauguração das unidades Zona Sul e Zona Oeste em São Paulo em julho de 2022, os clientes de Saúde Populacional, incluindo os dependentes do programa Cuidando de Quem Cuida, passaram a contar com mais dois pontos para atendimento presencial de consultas eletivas e de urgência, pequenos procedimentos e realização de exames diversos. Os serviços de diagnóstico das unidades também estão disponíveis aos clientes particulares.

EXCELÊNCIA CLÍNICO-ASSISTENCIAL

Como prova de nossa excelência clínico-assistencial, realizamos outros dois importantes transplantes em 2022. Em outubro, o primeiro transplante cardíaco do Hospital Sírio-Libanês em Brasília, foi coordenado pelo Dr. Fernando Atik, com ótimo desfecho clínico. Um mês depois, o Complexo Hospitalar da Bela Vista realizou seu primeiro transplante de pulmão. O transplante unilateral esquerdo foi realizado pela equipe do Prof^o Dr. Paulo Pêgo em paciente diagnosticada com fibrose pulmonar, que recebeu acompanhamento clínico do pneumologista Dr. André Nathan.

Outro marco importante foi a incorporação do robô Da Vinci Xi no Centro Cirúrgico da Bela Vista. A mais recente versão do robô apresenta melhor dinamismo no posicionamento de braços, permitindo um acesso mais fácil e uma mobilidade maior aos órgãos da cavidade abdominal. A primeira cirurgia com o novo robô aconteceu em novembro, pelos médicos Prof^o Dr. William Carlos Nahas e Dr. Fábio Torricelli, em um paciente submetido a uma prostatectomia radical após diagnóstico de câncer de próstata.

Outra facilidade para médicos e pacientes é o pernoite na unidade Itaim, que entrou em operação em agosto. O serviço permite que os pacientes possam se recuperar em um ambiente hospitalar, com a presença de um acompanhante e de um médico anestesiológico durante todo o período de internação pós-cirúrgica.

INOVAÇÃO

No dia 23 de novembro de 2022, durante o evento HSM, o Sírio-Libanês lançou para o mercado a sua nova marca para promover iniciativas de inovação e tecnologia: Alma Sírio-Libanês. Na prática, Alma Sírio-Libanês é um espaço que reúne pessoas criativas para construir a Saúde do futuro, reunindo todas as operações de inovação e tecnologia para cocriar soluções e novos negócios juntos com colaboradores, corpo clínico e *startups*. Um dos primeiros produtos da Alma é o aplicativo Sofya.

Trata-se de uma plataforma de voz e inteligência artificial, integrada a ferramentas utilizadas pelo time assistencial no cuidado ao paciente, para realização da anamnese e preenchimento de prontuário em tempo real, garantindo mais agilidade e segurança nos processos. Sofya é o primeiro produto digital desenvolvido através do formato de incubação de *startup*.

Ainda em 2022 tivemos importantes avanços no que tange à experiência dos nossos pacientes com canais digitais, oferecendo novos serviços solicitados por eles. O Portal do Paciente foi reformulado para trazer mais facilidade e informação. Em seu novo formato, ele possibilita ao paciente acessar todos os detalhes de sua conta hospitalar, boletos e notas fiscais. Além disso, é possível realizar o pré-agendamento de exames, consultar o histórico hospitalar, compartilhar resultados, e realizar atendimentos via telemedicina. O paciente internado também pode escolher suas refeições pelo aplicativo, acompanhar resultados de exames, baixar laudos e compartilhá-los por

WhatsApp. Nossa Assistente Virtual, um bot no WhatsApp para contato com pacientes, passou a oferecer *check-in* antecipado, atendimento financeiro, atendimento do Centro Diagnóstico e contato com a Central de Informações. Visando facilitar a jornada de nosso corpo clínico, criamos a versão piloto do PEP Mobile: uma plataforma digital interativa que garante aos médicos o acesso seguro às informações de seus pacientes internados, a qualquer momento e de qualquer lugar, apoiando-o na tomada de decisão segura. O PEP Mobile está em fase de desenvolvimento com um grupo de médicos voluntários testando as funcionalistas, diariamente, enviando feedbacks para o time de projeto.

BRASÍLIA

Em abril, o Hospital Sírio-Libanês em Brasília recebeu as atividades assistenciais da unidade de Oncologia do Lago Sul, unificando os serviços e promovendo mais facilidade de acesso e proximidade entre as unidades.

Ainda em abril, iniciamos as atividades do hospital dia. O serviço é oferecido 7 dias por semana, de 7h às 19h, e conta com 4 leitos para atender pacientes cirúrgicos de baixa complexidade que precisam permanecer sob cuidados por até 12 horas.

Durante o segundo semestre, inauguramos o novo serviço de cardiologia diagnóstica, com foco em fortalecer ainda mais a especialidade estratégica na região Centro-Oeste. Localizado no Centro de Diagnósticos Asa Sul, o Centro de Cardiologia oferece, além dos serviços diagnósticos, tratamentos cardiológicos de maior risco e complexidade.

Entre os meses de janeiro e setembro, tivemos o credenciamento de novos convênios e negociações dos contratos vigentes proporcionando uma importante projeção de receita e ampliando os serviços e produtos oferecidos aos nossos clientes.

E, em adição, finalizamos o ano com o credenciamento de três importantes operadoras em Brasília. Isto demandou a ampliação de mais 10 leitos, saindo de 70 para 80 leitos a partir de abril de 2023.

ENSINO

Em 2022, passamos com nota máxima no MEC nos processos de credenciamento da modalidade presencial dos cursos de Enfermagem, Psicologia, Fisioterapia e Gestão Hospitalar. Este movimento insere nossa instituição no segmento de cursos de graduação, expandindo conceitualmente o patamar de ensino, e também fisicamente, com a definição de seguir com um novo prédio para alocar a faculdade. O processo segue em 2023 com a aprovação da modalidade online desses cursos.

PESQUISA

Nosso Programa de Pós-graduação *Stricto Sensu* em Ciências da Saúde recebeu nota 5 na avaliação da CAPES (Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior) em setembro de 2022. Avaliação é realizada a cada quatro anos e esta é a segunda vez que somos avaliados desde o lançamento do programa em 2013. Passamos a figurar o seleto grupo de 30% dos cursos com nota 5 na área de Medicina 1 da CAPES.

Ao longo do ano, publicamos mais de 320 artigos científicos e somamos 13 mil citações pela comunidade científica, representando crescimento de 43% desde 2020. Nosso mestrado contou com 83 alunos matriculados e 12 dissertações concluídas, enquanto o doutorado somou 70 alunos matriculados e 16 teses concluídas.

A Pesquisa Clínica voltada para o desenvolvimento de novos medicamentos em parceria com a indústria teve um crescimento expressivo em 2022, com expansão de 30% no número de ensaios clínicos realizados pela instituição para diversas áreas e especialidades, e aumento de 58% na receita da pesquisa clínica.

EXPANSÃO

Ainda dentro de 2022, o Sírio-Libanês deu um importante passo para expansão aprovando a criação de duas novas unidades: Águas Claras (DF) e Zona Sul (SP). Em linha com nossa estratégia de expansão e melhoria contínua da experiência dos

nossos clientes, a nova unidade de Águas Claras, prevista para inaugurar em julho de 2023, será destinada ao Atendimento Ambulatorial e Quimioterapia, enquanto a da Zona Sul, com previsão de início das atividades no primeiro semestre de 2024, contará com hospital dia, pronto atendimento, centro de diagnóstico por imagem, centro cirúrgico, leitos de internação e núcleo de especialidades.

INVESTIMENTOS SOCIAIS

O ano de 2022 foi marcado pelo recorde de doações. Os valores estão sendo investidos nas áreas de ciência e pesquisa, com o projeto de atração de jovens cientistas, a renovação e ampliação das tecnologias de simulação, o ARO (Academic Research Organization), o LIDO (Laboratório de Inovação e Desenvolvimento em Oncologia) e a pesquisa no diagnóstico precoce de câncer de pâncreas em pacientes com pancreatite crônica. Inovação em Saúde é outra área que recebeu investimentos advindos dessas doações, como a brinquedoteca itinerante da pediatria oncológica da Bela Vista, o Robô Da Vinci e o Programa de Fomento à Cirurgia Robótica. Os recursos de doações também são direcionados a iniciativas de cunho social. Entre eles, destacamos o projeto 50+, que visa a capacitação de pessoas com mais de 50 anos para o mercado de trabalho, e o projeto Estrelas Rosas, que visa auxiliar e apoiar cerca de 170 mulheres em acompanhamento por câncer de mama nos ambulatórios de filantropia do Sírio-Libanês. Por meio do projeto é realizada a reconstrução mamária, a recuperação ou a adaptação das limitações de atividades pós-cirurgias, além de um trabalho multiprofissional contínuo de recuperação da autoestima da paciente.

PARCERIAS

Em outubro de 2022, como parceiro selecionado pela Unilever, iniciamos seis meses de testes dos produtos de desinfecção hospitalar da linha Medcare. Parceria permitiu o lançamento dos produtos no Brasil e posteriormente na América Latina.

RECONHECIMENTO

O ano de 2022 foi repleto de reconhecimentos ao Sírio-Libanês. Em julho de 2022, pela primeira vez entramos no ranking Valor Inovação, que é realizado em parceria com a consultoria Strategy& da PwC e é uma importante referência no mercado. Nossa instituição ocupou a 149ª posição no ranking geral e 6ª posição no ranking do setor de saúde.

Já em agosto, fomos reconhecidos pela consultoria GPTW como uma das melhores empresas para trabalhar no setor da saúde, conquistando o 4º lugar na categoria Hospitais de médio e grande portes. O ranking avalia o resultado da Pesquisa de Clima 2021 e as práticas de gestão de pessoas exercidas na instituição.

Em setembro, nossa excelência foi mais uma vez reconhecida pelo ranking World's Best Specialized Hospitals, da revista Newsweek. Na edição, fomos considerados a 17ª melhor instituição de saúde do mundo em Urologia e a melhor da América Latina em Endocrinologia. Também ficamos entre os 100 melhores hospitais do mundo em Cardiologia, Oncologia, Gastroenterologia, Neurocirurgia e Pediatria.

Como reflexo dos movimentos da Diretoria de Tecnologia e Inovação, em outubro nossa instituição foi ranqueada como a 6ª corporação de serviços de saúde que mais praticou inovação aberta com *startups* no país no último ano. O reconhecimento foi concedido pela 100 Open Startups, que divulgou em outubro, o ranking TOP Open Corps 2022, em um momento em que a instituição estava ampliando o relacionamento com o universo das *startups*.

No fim do ano, recebemos o "Prêmio Excelência na Saúde 2022" na categoria Responsabilidade Socioambiental, devido ao compromisso com a sustentabilidade e o meio ambiente. A premiação reconheceu a iniciativa da instituição em adotar medidas para minimizar o impacto ambiental em nossas atividades, como a implementação de sistemas de gestão de resíduos e a participação em acordos e iniciativas ambientais.

Outros dois prêmios relativos a 2022 foram anunciados no início deste ano. O primeiro foi o Ranking Monitor Empresarial de Reputação Corporativa (Merco), no qual fomos eleitos entre as empresas brasileiras com melhor reputação em 2023. O levantamento é referência no mercado e avalia as principais organizações da economia brasileira em diversos setores. O hospital ficou em 1º lugar entre as empresas de saúde e subiu 8 posições no ranking geral, conquistando a 17ª posição entre as 100 companhias com melhor reputação no Brasil.

Além dele, ficamos em primeiro lugar na categoria hospitais do ranking "Melhores serviços", promovido pelo jornal o Estado de S. Paulo em parceria com a Blend New Research. Anualmente, é realizado um estudo que identifica e reconhece as empresas que melhor atenderam e supriram as necessidades dos seus consumidores. Nele, 28 categorias são avaliadas e o ranking destaca as 3 melhores empresas com base em performance, eficiência e satisfação.



Tel.: + 55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdo.com.br

Rua Major Quedinho 90
Consolação - São Paulo, SP
Brasil 01050-030

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Conselheiros e Diretores da
Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês ("Sociedade"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras. Somos independentes em relação à Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras

A Administração da Sociedade é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeira de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.



Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 25 de abril de 2023.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1



David Elias Fernandes Marinho
Contador CRC 1 SP 245857/O-3

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO-LIBANÊS

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

Ativo				Passivo e patrimônio líquido			
	Nota	2022	2021		Nota	2022	2021
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	324.122	204.572	Fornecedores	9	298.411	255.967
Títulos e valores mobiliários	4	-	46.895	Obrigações trabalhistas	10	153.171	145.566
Contas a receber de pacientes e convênios	5	700.954	600.414	Empréstimos	11	167.881	154.472
Estoques	6	106.239	98.049	Passivo de arrendamento	12	47.476	44.733
Outras contas a receber		52.084	46.819	Outras contas a pagar	13	102.683	83.714
		1.183.399	996.749	Provisão para gastos com filantropia	26	14.575	6.512
						784.197	690.964
Não circulante				Não circulante			
Realizável a longo prazo				Empréstimos	11	484.964	316.607
Depósitos judiciais	14	29.593	26.142	Passivo de arrendamento	12	229.027	200.158
Outras contas a receber		13.552	15.999	Provisões para contingências	14	16.993	8.823
		43.145	42.141			730.984	525.588
Imobilizado				Patrimônio líquido			
Propriedades para investimento	7	1.672.390	1.585.983	Patrimônio social	15	1.550.544	1.548.128
Direito de uso	8	4.080	4.080	Doações acumuladas		46.923	46.923
		244.188	218.232	Reserva de reavaliação		34.554	35.582
		1.920.658	1.808.295			1.632.021	1.630.633
Total do ativo		3.147.202	2.847.185	Total do passivo e patrimônio líquido		3.147.202	2.847.185

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO-LIBANÊS

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	2022	2021
Receitas operacionais	16	2.971.784	2.869.186
Custos e despesas operacionais			
Medicamentos, materiais e serviços médicos	17	(1.230.524)	(1.169.906)
Despesa com pessoal e encargos	18	(1.012.219)	(981.736)
Despesas administrativas e gerais	19	(426.670)	(406.702)
Depreciações e amortizações		(144.146)	(138.662)
Provisão para perdas esperadas	5	(70.451)	(99.151)
Outras receitas operacionais líquidas	20	2.763	(26.393)
		<u>(2.881.247)</u>	<u>(2.822.550)</u>
Superávit operacional antes do resultado financeiro		<u>90.537</u>	<u>46.636</u>
Receitas financeiras			
Receitas financeiras	21	43.597	17.669
Despesas financeiras	21	(132.746)	(89.448)
Resultado financeiro, líquido	21	<u>(89.149)</u>	<u>(71.779)</u>
Superavit líquido/(déficit) do exercício		<u><u>1.388</u></u>	<u><u>(25.143)</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO-LIBANÊS

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais)

	2022	2021
Superávit líquido/(déficit) do exercício	1.388	(25.143)
Resultado abrangente total	1.388	(25.143)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO-LIBANÊS

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (Em milhares de Reais)

	Patrimônio social	Doações acumuladas	Reserva de reavaliação	(Déficit)/superávit líquido acumulado	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2021	1.572.426	46.923	36.427	-	1.655.776
Realização da reserva de reavaliação	845	-	(845)	-	-
Déficit do exercício	-	-	-	(25.143)	(25.143)
Absorção do déficit ao patrimônio social	(25.143)	-	-	25.143	-
	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.548.128	46.923	35.582	-	1.630.633
Realização da reserva de reavaliação	1.028	-	(1.028)	-	-
Superávit do exercício	-	-	-	1.388	1.388
Incorporação do superávit ao patrimônio social	1.388	-	-	(1.388)	-
	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.550.544	46.923	34.554	-	1.632.021

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de Reais)

	Nota	2021	2021
Fluxo de caixa da atividades operacionais			
Superávit líquido/(déficit) do exercício		1.388	(25.143)
Ajuste por			
Depreciação e amortização de imobilizado	7	118.219	114.681
Amortização de Direito de uso	8	25.927	23.981
(Reversão) Impairment sobre o ativo imobilizado	7	(10.191)	17.076
Provisão para perdas esperadas e perdas efetivas	5	70.451	99.151
(Reversão) provisão para glosas e descontos	5	(21.896)	44.680
Perdas efetivas com glosas	16	131.564	107.344
Juros de empréstimos	11	71.626	27.231
Juros de arrendamento	12	27.763	20.267
Atualizações monetárias		1.278	(2.579)
Reversão de provisão para gastos Filantropia	20	8.063	6.512
Resultado na baixa de ativos imobilizados	7	2.421	3.960
Resultado na baixa de direito de uso sobre arrendamentos	8	5.535	-
Resultado na baixa de passivo de arrendamento	12	(6.572)	-
Efeito de constituição / (reversão) em provisões contingências	14	8.103	1.469
		<u>433.679</u>	<u>438.630</u>
Variações nos ativos e passivos			
Aumento/(redução) dos ativos			
Contas a receber de pacientes e convênios		(280.659)	(280.071)
Estoques	6	(8.190)	(14.415)
Depósitos judiciais		(3.452)	(936)
Outras contas a receber		(2.813)	6.850
Aumento/(redução) dos passivos			
Fornecedores		17.630	35.587
Obrigações trabalhistas e tributárias		7.604	44.535
Outras contas a pagar		<u>18.967</u>	<u>(29.940)</u>
Caixa gerado pelas atividades operacionais		182.766	200.240
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Títulos e valores mobiliários		46.895	(1.927)
Aquisição de ativo imobilizado	7	(168.498)	(91.362)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos		<u>(121.603)</u>	<u>(93.289)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Empréstimos			
Captação de empréstimos	11	324.727	-
Amortização do principal	11	(154.257)	(105.700)
Amortização dos juros	11	(64.537)	(24.677)
Passivo de arrendamento			
Pagamento principal e juros de passivo de arrendamento	12	(47.546)	(39.303)
Caixa líquido proveniente das/(utilizado nas) atividades de financiamento		<u>58.387</u>	<u>(169.680)</u>
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		<u>119.550</u>	<u>(62.729)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		204.572	267.301
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		324.122	204.572
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		<u>119.550</u>	<u>(62.729)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês ("Sociedade"), fundada em 1º de dezembro de 1921, é uma associação civil de direito privado de caráter beneficente, social e científico, sem finalidade de lucro, dotada de autonomia patrimonial, administrativa e financeira. A Sociedade tem por objeto a promoção de obras de assistência social, ensino e pesquisa, prestação de serviços de saúde.

- Hospital: oferece assistência médica, que engloba todas as etapas do cuidado com a saúde. Atendimento médico de emergência, unidade de terapia intensiva, ampla medicina diagnóstica, internações terapêuticas de alta complexidade, reabilitação, núcleos, centros de especialidade, dentre outros serviços. Para garantir a excelência do cuidado com os pacientes, oferece programas integrados de ensino e pesquisa a fim de manter todos os profissionais de saúde com conhecimento atualizado. A prática assistencial está alinhada às principais tendências médicas na área da saúde. Com a organização de serviços especializados de Medicina Avançada, qualificamos o cuidado médico na Sociedade. A Medicina Avançada é estruturada por núcleos e centros de especialidades médicas com o envolvimento de profissionais interdisciplinares. O Hospital olha para o futuro desses centros e os vê como uma fonte expressiva para a revelação e a retenção de novos talentos. Dessa forma, o conceito dos Núcleos e dos Centros de Medicina Avançada contribuiu significativamente para a qualidade do Corpo Clínico. Hoje, os médicos do Hospital estão reunidos em torno de seus Centros de Especialidades, com intercâmbio de experiências, o que possibilita mais informação e melhor atendimento;
- Responsabilidade social: a filantropia constitui o pilar social de nosso trabalho. É baseada em fazer mais para quem mais precisa e no protagonismo da nossa coletividade. Esse processo se dá por meio das políticas públicas de saúde voltadas aos cidadãos com acesso restrito a serviços de qualidade. A política que estabelecemos com nossos projetos filantrópicos visa a apoiar o Sistema Único de Saúde (SUS) no sentido de auxiliá-lo em seu desenvolvimento contínuo. Por esse motivo, nossas ações filantrópicas buscam compartilhar o conhecimento adquirido pela Sociedade para que as políticas coletivas de saúde e redes públicas de atenção médica tenham parâmetros mais eficazes e eficientes a fim de garantir a universalidade e integralidade da assistência aos cidadãos em geral. Diante disto, em 2022 desenvolvemos juntamente com o Ministério da Saúde, os Projetos filantrópicos abaixo:

Projetos filantrópicos

- Apoio as Ações Estratégicas do SUS;
- Apoio às ações de Avaliação de Tecnologias em Saúde da Agência Nacional de Saúde Suplementar;

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)

- Apoio à Retomada dos Hospitais e Programa de Reabilitação Pós-Covid-19;
- Apoio à formulação e implementação de políticas de saúde informadas por evidências (ESPIE);
- Apoio à criopreservação e armazenamento de sangue de cordão umbilical e placentário para uso em transplantes - HSL;
- Biperideno para prevenção de epilepsia em pacientes com traumatismo crânio-encefálico;
- Capacitação para identificação e tratamento precoce da sepse nas Unidades de Pronto-atendimento (UPAs), em pacientes adultos;
- Carvedilol para prevenção de cardiotoxicidade por antraciclinas: Ensaio clínico randomizado, duplo-cego;
- Desenvolvimento da Gestão de Programas de Residência e da Preceptoria no SUS - DGPSUS;
- Melhorando a Segurança do Paciente em Larga Escala no Brasil;
- Programa Impacto MR - Ensaio clínico randomizado, multicêntrico e controlado de avaliação de tratamento antimicrobiano em traqueobronquite associada à ventilação mecânica;
- Programa de Cuidados Paliativos no SUS - Atenção Hospitalar, Ambulatorial Especializada e Atenção Domiciliar;
- Rede integrada em reabilitação intestinal e transplantes de órgãos - TRANSPLANTAR - da Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-libanês;
- Regula + Brasil Colaborativo;
- Residências;
- Vitamina C, Hidrocortisona e Tiamina em pacientes com choque séptico: estudo clínico randomizado (VITAMIN TRIAL);
- Qualificação da Assistência em Terapia Intensiva por Telemedicina;
- Assistência médica especializada na região Nordeste do Brasil por meio de Telemedicina - TELENORDESTE;
- Saúde Redes: estratégias para o fortalecimento da regionalização, da gestão e do cuidado em rede em municípios de pequeno porte;
- Promoção do Ambiente de Interconectividade em Saúde como apoio à Implementação da Estratégia de Saúde Digital para o Brasil;
- Fortalecimento das Áreas de Regulação e Apoio à Contratualização nas Secretarias Estaduais de Saúde;
- Apoio Técnico-científico à tomada de decisão judicial em Saúde no Brasil.

Instituto de Ensino e Pesquisa (IEP): O IEP possui uma estrutura avançada e diversificada para o suporte das atividades de ensino e pesquisa. O Centro de Treinamento é equipado com moderna infraestrutura para cursos e pesquisa tecnológica nas mais diversas especialidades.

Ampliar as fronteiras da pesquisa científica em saúde é um dos objetivos do IEP. Os avançados laboratórios de pesquisa estão preparados para o desenvolvimento de projetos científicos sobre os mais abrangentes e complexos temas. Todo o desenvolvimento científico segue diretrizes e normas de pesquisa em saúde regulamentadas pelo Conselho Nacional de Saúde (CNS).

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

Os cursos de educação continuada reúnem o que existe de mais avançado no cuidado médico, com abordagens educacionais inovadoras para a educação permanente de profissionais da saúde.

2. Base de preparação

a. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A emissão das demonstrações financeiras foi aprovada pelo Conselho de Administração em 28 de março de 2023, Diretoria de Senhoras em 10 de abril de 2023, e pelo Conselho Deliberativo em 25 de abril de 2023.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros não derivativos mensurados e atualizados pelo valor justo por meio do resultado.

c. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Sociedade. Todas as informações financeiras são apresentadas em Real e foram arredondadas para milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d. Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Sociedade e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

e. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material no exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2022 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota explicativa nº 5 - mensuração da provisão para perdas esperadas e glosas;
- Nota explicativa nº 7 - valor residual do ativo imobilizado;
- Nota explicativa nº 14 - mensuração das provisões para contingências.

f. Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Sociedade requerem a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Questões significativas de avaliação são reportadas para a Administração da Sociedade.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Sociedade usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos;
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na Nota explicativa nº 22. - instrumentos financeiros.

3. Principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente pela Sociedade em todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

a. Moeda estrangeira

Transações em moeda estrangeira são convertidas para moeda funcional da Sociedade pelas taxas de câmbio nas datas das transações. Passivos monetários denominados e apurados em moedas estrangeiras na data de apresentação são reconvertidos para a moeda funcional à taxa de câmbio apurada naquela data. O ganho ou a perda cambial em itens monetários é a diferença entre o custo amortizado da moeda funcional no começo do período, ajustado por juros e pagamentos efetivos durante o período, e o custo amortizado em moeda estrangeira à taxa de câmbio no final do período de apresentação.

b. Receita de prestação de serviços

A receita é mensurada com base na contraprestação especificada no contrato com o cliente. A Sociedade reconhece a receita quando transfere o controle sobre o serviço ao cliente. A tabela abaixo fornece informações sobre a natureza e a época do cumprimento de obrigações de desempenho em contratos com clientes, incluindo condições de pagamento significativas e as políticas de reconhecimento de receita relacionadas.

Obrigações de desempenho e políticas de reconhecimento de receita

<u>Tipo do serviço</u>	<u>Natureza e época do cumprimento das obrigações de desempenho, incluindo condições de pagamento significativas</u>	<u>Política de reconhecimento da receita</u>
Prestação de serviços hospitalares, ensino e pesquisa e outras receitas	<p>A Sociedade obtém o controle das receitas com atendimento de pacientes convênios, particulares, ensino e outras prestações de serviços voltados para a assistência dessas atividades.</p> <p>As faturas são emitidas de acordo com os termos contratuais e geralmente são pagas em 30 à 135 dias, conforme modalidade (pacientes particulares ou convênios). Os valores não faturados são apresentados como valores a faturar - ativos de contrato.</p> <p>Os contratos com as operadoras de planos de saúde permitem a operadora a recusa parcial ou total da fatura (glosa), por considerar sua cobrança indevida, por erro ou omissão de alguma informação nas fichas de atendimento ou pedido de pagamento.</p>	<p>As receitas são reconhecidas ao longo do tempo, conforme os serviços são prestados. O preço dos serviços oferecidos são individuais por categoria, determinado com base nos preços de tabela em que a Sociedade vende serviços em transações separadas.</p> <p>As receitas são reconhecidas quando seu valor pode ser mensurado de forma confiável, líquida de descontos, créditos e abatimentos. Uma receita não é reconhecida se há incerteza significativa da sua realização.</p>

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

c. Receitas com trabalhos voluntários

As receitas com trabalhos voluntários são mensuradas ao seu valor justo levando-se em consideração os montantes que a Sociedade pagaria caso contratasse estes serviços em mercado similar. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Sociedade registrou receitas e despesas relacionadas aos trabalhos voluntários nas demonstrações financeiras, vide Nota explicativa nº 20 - outras receitas operacionais líquidas.

d. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras da Sociedade compreendem:

- Receita de juros;
- Despesa de juros;
 ganhos/perdas líquidos de variação cambial sobre ativos e passivos financeiros;
- Descontos obtidos ou concedidos.

As receitas e as despesas de juros são reconhecidas no resultado pelo método de juros efetivos.

e. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

Os recursos financeiros que não possuem a característica de caixa e equivalentes de caixa são apresentados na rubrica de títulos e valores mobiliários.

f. Contas a receber de pacientes e convênios

As contas a receber de pacientes e convênios são registradas pelo valor faturado. A conta valores a faturar refere-se serviços já prestados junto a operadoras de serviços, amparados por relação contratual, que aguardam cronograma de emissão de fatura e envio.

O impairment para perdas esperadas foi constituído em montante considerado suficiente pela Administração para suprir as eventuais perdas na realização dos créditos.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

As glosas e descontos efetuadas pelos Convênios estão contempladas no impairment para perdas no momento do reconhecimento da receita, em contrapartida ao contas a receber, com base nos dados históricos, conforme Nota explicativa nº 5.

g. Estoques

Os estoques estão relacionados, principalmente, a materiais hospitalares, medicamentos e materiais de consumo para serem utilizados junto aos pacientes atendidos no hospital. O custo dos estoques é baseado no princípio do custo médio, sendo avaliado com base no custo histórico de aquisição e acrescido de gastos relativos a transportes, armazenagem e impostos não recuperáveis. Os valores de estoques contabilizados não excedem os valores de mercado. A Sociedade possui procedimento periódico para análise do custo e valor realizável líquido dos estoques, bem como realiza controle rotineiro da validade dos medicamentos excluindo e baixando-os do estoque.

h. Imobilizado

Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção acrescido de reavaliação, deduzido de depreciação acumulada e perda de redução ao valor recuperável acumulada, quando necessárias.

O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pela própria Sociedade inclui o custo de materiais e mão de obra direta e quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e em condições necessárias para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

A Sociedade procedeu a uma avaliação de seus ativos, com o levantamento do inventário físico e conciliação completados em novembro de 2022, no sentido de averiguar o atendimento à legislação e normas vigentes, bem como identificar melhorias nos controles, assegurando a precisão e tempestividade das informações processadas.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

Esse trabalho abrangeu três etapas de realização:

- Levantamento contábil com todas as informações dos bens;
- Levantamento patrimonial através da coleta de dados, condição de uso e avaliação do estado físico do bem;
- Conciliação em até 7 níveis entre base contábil e base física.

Com a conclusão dos trabalhos, as sobras foram destinadas às devidas baixas, conforme Nota explicativa nº 7.

Custos subsequentes

Itens do custo de reposição de um componente do imobilizado são reconhecidos no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente irão fluir para a Sociedade e que o seu custo pode ser medido de forma confiável. Os custos de manutenção no dia a dia do imobilizado são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

Depreciação

A depreciação é calculada pelo método linear sobre o valor depreciável, que é o custo de um ativo, deduzido do valor residual, ao longo de sua vida útil estimada.

A vida útil estimada para o exercício corrente e comparativas são as seguintes:

Descrição	Anos
Edificações	39 a 64
Instalações	20
Equipamentos hospitalares	1 a 40
Móveis e utensílios	5 a 40
Hardware	2 a 29
Software	1 a 5
Veículos	7
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2 a 30

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais serão revistos periodicamente e eventuais ajustes serão reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

Em 2022 após a resultado do inventário realizado, não houve evidências sobre a necessidade de alteração da expectativa de vida útil econômica dos ativos da Sociedade em relação ao ano anterior.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

i. Redução ao valor recuperável

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável. Os ativos não financeiros têm o seu valor recuperável testado, no mínimo, anualmente.

A Administração da Sociedade efetuou os testes para os saldos dos ativos não financeiros em 31 de dezembro de 2022, e nenhum indicativo de impairment foi encontrado. Portanto, não haverá constituição de impairment sobre seus ativos não financeiros.

j. Obrigações trabalhistas

Contempla as provisões trabalhistas decorrentes de férias e encargos que é constituída com base na remuneração de cada funcionário e no período aquisitivo incorrido até a data do balanço.

k. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos circulantes e não circulantes são apresentados pelo seu custo de aquisição ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos auferidos até a data do balanço.

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos até a data do balanço.

l. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Sociedade é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. As provisões para contingências estão divulgadas na Nota explicativa nº 14.

m. Instrumentos financeiros

A NBC TG 48 contém três principais categorias de classificação para ativos e passivos financeiros: mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR)

(i) Classificação dos ativos e passivos financeiros e mensuração subsequente

	<u>Classificação NBC TG 48</u>
Ativos financeiros (Circulantes e Não Circulantes)	
Caixa e equivalentes de caixa	Custo amortizado
Aplicações financeiras	VJR
Contas a receber de clientes	Custo amortizado
Outros créditos	Custo amortizado
Passivos financeiros (Circulantes e Não circulantes)	
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado
Passivos de arrendamento	Custo amortizado
Fornecedores	Custo amortizado
Outros Passivos	Custo amortizado

O contas a receber de pacientes e convênios são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Sociedade se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de pacientes e convênios sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado (VJR), os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de pacientes e convênios sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

A Sociedade não detinha nenhum ativo financeiro classificado como VJORA em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)

Passivos financeiros - Classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. As despesas de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

A Sociedade não detinha nenhum passivo financeiro classificado como VJR em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(ii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Sociedade desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Sociedade transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Sociedade nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

A Sociedade realiza transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

Passivos financeiros

A Sociedade desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Sociedade também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iii) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Sociedade tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

n. Arrendamentos

No início de um contrato, a Sociedade avalia se um contrato é ou contém um arrendamento.

Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação.

Como arrendatário

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, a Sociedade aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços individuais. No entanto, para os arrendamentos de propriedades, a Sociedade optou por não separar os componentes que não sejam de arrendamento e contabilizam os componentes de arrendamento e não arrendamento como um único componente.

A Sociedade reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental da Sociedade. Geralmente, a Sociedade usa sua taxa incremental sobre empréstimo como taxa de desconto.

A Sociedade determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado.

Os pagamentos de arrendamento incluídos na mensuração do passivo de arrendamento compreendem o seguinte:

- Pagamentos fixos, incluindo pagamentos fixos na essência;
- Pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de índice ou taxa, inicialmente mensurados utilizando o índice ou taxa na data de início;
- Valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual; e
- O preço de exercício da opção de compra se o arrendatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção, e pagamentos de multas por rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir o arrendatário exercendo a opção de rescindir o arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se a Sociedade alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.

Arrendamentos de ativos de baixo valor

A Sociedade não possui ativos de direito de uso e passivos de arrendamento para arrendamentos de ativos de baixo valor e arrendamentos de curto prazo, incluindo equipamentos de tecnologia da informação. A Sociedade reconhece os pagamentos de arrendamento associados a esses arrendamentos como uma despesa de forma linear pelo prazo do arrendamento.

o. Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2023. A Sociedade não adotou essas normas de forma antecipada na preparação destas demonstrações financeiras.

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Sociedade:

- Alteração na norma IAS 8 - altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como "valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração", efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- Alteração na norma IAS 12 - traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- Alteração na norma IFRS 17 - inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- Alteração na norma IAS: Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;
- Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)

4. Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	2022	2021
Caixa e bancos	8.513	14.108
Aplicações financeiras (a)	315.609	190.464
	<u>324.122</u>	<u>204.572</u>
Títulos e valores mobiliários		
Circulante (a)	<u>-</u>	<u>46.895</u>

(a) As aplicações financeiras e os títulos e valores mobiliários referem-se a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e Fundos de Investimentos. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros em média ponderada de 102,03% do CDI (101,5% em 2021). Em 2022 o rendimento das aplicações financeiras geraram receitas financeiras no montante de R\$ 29.072 (R\$ 10.861 em 2021).

Os títulos e valores mobiliários, mantidos no ativo circulante em 2021 e transferidos para livre movimentação em 2022, referiam-se a recursos em garantia requeridos nos contratos finalizados de empréstimos e financiamentos.

5. Contas a receber de pacientes e convênios

	2022	2021
Convênios e seguradoras	673.428	547.847
Cobrança judicial	177.717	164.573
Pacientes particulares	104.557	148.921
Cartão de crédito	31.366	31.684
Cheques a descontar	13.905	25.988
Cursos	8.148	8.836
Valores a faturar - ativo de contrato	101.723	112.325
	<u>1.110.844</u>	<u>1.040.174</u>
Perdas esperadas, glosas e descontos	(409.890)	(439.760)
	<u>700.954</u>	<u>600.414</u>

As contas a receber por vencimento apresentam-se da seguinte maneira:

	2022	2021
A vencer	477.963	440.058
Vencidos até 30 dias	40.947	59.812
Vencidos entre 31 e 180 dias	163.380	181.819
Vencidos entre 181 e 360 dias	128.780	117.931
Vencidos há mais de 361 dias	299.774	240.554
	<u>1.110.844</u>	<u>1.040.174</u>

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)

A provisão para perdas esperadas, glosas e descontos constituídas para cobrir eventuais perdas de contas a receber apresentaram a seguinte movimentação:

	2022	2021
Saldo em 1º de janeiro	439.760	364.467
PECLD - subtotal	(7.974)	30.613
(+) Constituições	51.667	85.606
(-) Reversões	(59.641)	(54.993)
Glosas e descontos - subtotal	(21.896)	44.680
(+) Constituições - glosas e descontos	119.430	143.623
(-) Reversões - glosas e descontos	(141.326)	(98.943)
Saldo em 31 de dezembro	<u>409.890</u>	<u>439.760</u>
Classificadas como:		
PECLD	236.603	244.577
Glosas e descontos	173.287	195.183
	<u>409.890</u>	<u>439.760</u>

Movimentação da despesas com provisão para perdas esperadas durante os exercícios:

	2022	2021
Perdas e reversões efetivas - baixa direta no resultado	78.425	68.538
Constituições	51.667	85.606
Reversões	(59.641)	(54.993)
	<u>70.451</u>	<u>99.151</u>

6. Estoques

	2022	2021
Medicamentos e materiais	101.391	93.716
Almoxarifado	4.848	4.333
	<u>106.239</u>	<u>98.049</u>

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)

7. Imobilizado

As movimentações do custo e da depreciação do imobilizado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão demonstradas nos quadros abaixo:

	Saldo em 31/12/2021	Adições (i)	Baixas	Transferência	Saldo em 31/12/2022
Custo					
Edificações	603.952	-	-	-	603.952
Edificações - reavaliação	55.908	-	-	-	55.908
Instalações	665.862	121	-	5	665.988
Máquinas e equipamentos	564.580	42.479	(51.639)	50	555.470
Terrenos	70.895	-	-	-	70.895
Móveis e utensílios	69.319	2.588	(11.678)	1.008	61.237
Hardware e software	174.726	19.196	(19.050)	5.697	180.569
Veículos	751	-	-	-	751
Patentes	1.500	-	-	-	1.500
Benfeitorias em imóveis de terceiros (a)	149.908	-	-	10	149.918
Imobilizado em andamento (b)	162.121	132.472	30	(6.770)	287.853
Impairment perdas inventário (ii)	(17.086)	-	17.086	-	-
Total custo	2.502.436	196.856	(65.251)	-	2.634.041
Depreciação					
Edificações	(137.396)	(12.424)	-	-	(149.820)
Máquinas e equipamentos	(276.456)	(40.823)	44.157	-	(273.122)
Móveis e utensílios	(44.242)	(4.176)	11.340	-	(37.078)
Veículos	(303)	(95)	-	-	(398)
Hardware e software	(124.491)	(22.471)	17.524	-	(129.438)
Instalações	(283.829)	(32.826)	-	-	(316.655)
Benfeitorias em imóvel de terceiros	(49.736)	(5.404)	-	-	(55.140)
Total depreciação	(916.453)	(118.219)	73.021	-	(961.651)
Saldo líquido	1.585.983	78.637	7.770	-	1.672.390

- (i) Do total registrado em aquisições em 2022 no valor de R\$ 196.856, a Sociedade pagou no exercício o valor de R\$ 168.498. O líquido de R\$ 28.358 está deduzido em R\$ 24.814 no grupo fornecedores a pagar e em R\$ 3.544 da capitalização de juros de empréstimos, conforme demonstração de fluxo de caixa nas referidas linhas;
- (ii) Valor de R\$ 17.086 referente Impairment perdas inventário alocado em Outras receitas operacionais líquidas (vide nota explicativa 20), foi revertido e reconhecida a realização das baixas efetivas no valor (R\$ 6.895) com efeito de R\$ 10.191 em resultado, e R\$ 2.421 de demais baixas de ativos imobilizados conforme Demonstração de Fluxo de Caixa.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)

	Saldo em 31/12/2020	Adições (i)	Baixas	Transferência	Saldo em 31/12/2021
Custo					
Edificações	603.952	-	-	-	603.952
Edificações - reavaliação	55.908	-	-	-	55.908
Instalações	665.086	-	(7)	783	665.862
Máquinas e equipamentos	548.875	18.710	(2.979)	(26)	564.580
Terrenos	70.895	-	-	-	70.895
Móveis e utensílios	66.665	2.854	(203)	3	69.319
Hardware e software	158.729	19.421	(3.221)	(203)	174.726
Veículos	751	-	-	-	751
Patentes	1.500	-	-	-	1.500
Benfeitorias em imóveis de terceiros (a)	149.972	-	(2.038)	1.974	149.908
Imobilizado em andamento (b)	107.762	57.439	(549)	(2.531)	162.121
Impairment perdas inventário (ii)	-	-	(17.086)	-	(17.086)
Total custo	2.430.095	98.424	(26.083)	-	2.502.436
Depreciação					
Edificações	(124.965)	(12.431)	-	-	(137.396)
Máquinas e equipamentos	(240.730)	(38.075)	2.349	-	(276.456)
Móveis e utensílios	(40.098)	(4.321)	177	-	(44.242)
Veículos	(214)	(89)	-	-	(303)
Hardware e software	(106.237)	(20.614)	2.360	-	(124.491)
Instalações	(250.914)	(32.922)	7	-	(283.829)
Benfeitorias em imóvel de terceiros	(43.661)	(6.229)	154	-	(49.736)
Total depreciação	(806.819)	(114.681)	5.047	-	(916.453)
Saldo líquido	1.623.276	(16.257)	(21.036)	-	1.585.983

(i) Do total registrado em aquisições em 2021 no valor de R\$ 98.424, a Sociedade pagou no exercício o valor de R\$ 91.362.

(ii) Valor de R\$ 17.086 referente *Impairment* perdas inventário alocado em Outras receitas operacionais líquidas (vide nota explicativa 20).

a. Benfeitorias em imóveis de terceiros

Os investimentos necessários em instalações em bens de terceiros para a devida adequação no atendimento de diagnóstico e procedimento hospitalar são adicionados com a conclusão dos projetos. As benfeitorias relacionadas a estes imóveis são depreciadas de acordo com o tempo de contrato de aluguel a partir da data de início das atividades.

b. Imobilizado em andamento

Refere-se a projetos de construções, reformas, desenvolvimento tecnológico, importação de equipamentos e adequações.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)

8. Direito de uso sobre arrendamentos

A Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês possui operações de arrendamento de ativos como: imóveis e equipamentos médicos. Após criteriosa análise foi verificado que os contratos de aluguel de equipamentos médicos não atendem aos critérios aplicados no pronunciamento técnico NBC TG 06 (R3). A Sociedade não é responsável por sua manutenção e os equipamentos podem ser substituídos em qualquer momento.

O prazo dos contratos de locação de imóveis vai de 1 a 30 anos, porém, eles podem incluir opções de prorrogação.

Os prazos dos arrendamentos são negociados individualmente e contém uma ampla gama de termos e condições, não contendo cláusulas restritivas e os ativos arrendados não podem ser utilizados como garantia de empréstimos.

A alocação da amortização do ativo de direito de uso é realizada de forma sistemática e linear, baseada no período do contrato. A vida útil é reavaliada periodicamente de forma a capturar alterações nas intenções de continuidade do arrendamento seja por questões estratégicas ou por intenção do locador.

Considerando que tanto o locador quanto o locatário têm o direito de cancelar o contrato a qualquer momento, mediante a ressarcimentos previstos em contrato, o entendimento da Sociedade é que esses contratos devem ser tratados como arrendamento mercantil, registrando a despesa no resultado do exercício ao longo do prazo do arrendamento.

A movimentação do direito de uso está demonstrada a seguir:

	Vida útil anos	Saldo em 31/12/2021	Adição	Transferência / Baixas	Saldo em 31/12/2022
Direito de uso - imóveis (i)	1 a 30	283.462	57.418	(12.889)	327.991
Amortização direito de uso		(65.230)	(25.927)	7.354	(83.803)
Total		<u>218.232</u>	<u>31.491</u>	<u>(5.535)</u>	<u>244.188</u>

	Vida útil anos	Saldo em 31/12/2020	Adição	Transferência / Baixa	Saldo em 31/12/2021
Direito de uso - imóveis (i)	1 a 30	220.758	62.704	-	283.462
Amortização direito de uso		(41.249)	(23.981)	-	(65.230)
Total		<u>179.509</u>	<u>38.723</u>	<u>-</u>	<u>218.232</u>

(i) Adições substancialmente referem-se a renovações e recálculos de contratos.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)

9. Fornecedores

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fornecedores nacionais (i)	283.589	246.804
Fornecedores internacionais	14.822	9.163
	<u>298.411</u>	<u>255.967</u>

(i) Do total registrado como fornecedores nacionais em 2022 no valor de R\$ 283.589, a Sociedade possui R\$ 7.811 referente a operação de risco sacado, cujo desconto financeiro é de responsabilidade do credor.

Referem-se às obrigações correntes com fornecedores, principalmente de serviços e de materiais hospitalares.

Os fornecedores por vencimento apresentam-se da seguinte maneira:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
A vencer		
Até 30 dias	105.495	104.910
De 31 a 180 dias	171.407	106.768
Vencidos		
Até 30 dias	10.233	35.627
De 31 a 180 dias	11.276	8.662
	<u>298.411</u>	<u>255.967</u>

10. Obrigações trabalhistas

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Provisão de férias	91.345	87.192
Gratificações, contribuições e encargos	61.826	58.374
	<u>153.171</u>	<u>145.566</u>

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)

11. Empréstimos

Os empréstimos atendem às demandas estratégicas da sociedade, viabilizando investimentos em obras, equipamentos, tecnologia da informação e abertura de novas unidades, conforme demonstramos a seguir:

Moeda nacional	Taxa a.a.	Finalidade	2022	2021
CRI Safra	CDI 98,5%	Obras/Equip/TI	18.300	36.873
Bradesco	CDI 114%	Obras/Equip/TI	67.750	67.573
Itaú	CDI +1,85% a 1,89% aa	Obras/Equip/TI	65.000	46.666
DLL	3,41% aa	Licença de uso	2.837	-
Juros sobre empréstimos			13.994	3.360
Passivo circulante			167.881	154.472
Safra	CDI +1,80%	Obras/Equip/TI	90.115	18.712
Bradesco	CDI 114%	Obras/Equip/TI	286.515	204.562
Itaú	CDI +1,85% a 1,89% aa	Obras/Equip/TI	108.334	93.333
Passivo não circulante			484.964	316.607
			652.845	471.079

Em 2022 a Sociedade captou empréstimos que somam R\$ 320.000, junto ao Banco Bradesco no valor de R\$ 150.000, Banco Safra no valor de R\$ 90.000, Banco Itaú no valor de R\$ 80.000. A conciliação da movimentação patrimonial dos passivos financeiros com os fluxos de caixa da atividade de financiamento nas demonstrações dos fluxos de caixa estão a seguir demonstradas.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)

	Saldo em 31/12/2021	Principal		Juros		Apropriação comissão	Transferência	Saldo em 31/12/2022
		Captação	Amortização	Provisão (i)	Amortização			
Circulante								
Em moeda nacional	154.472	4.727	(154.257)	75.171	(64.537)	356	151.949	167.881
	154.472	4.727	(154.257)	75.171	(64.537)	356	151.949	167.881
Não circulante								
Em moeda nacional	316.607	320.000	-	-	-	307	(151.949)	484.964
	316.607	320.000	-	-	-	307	(151.949)	484.964
Total	471.079	324.727	(154.257)	75.171	(64.537)	663	-	652.845
	Saldo em 31/12/2020	Captação	Amortização	Provisão	Amortização	Apropriação comissão	Transferência	Saldo em 31/12/2021
Circulante								
Em moeda nacional	301.462	-	(105.700)	27.231	(24.677)	39	(43.883)	154.472
	301.462	-	(105.700)	27.231	(24.677)	39	(43.883)	154.472
Não circulante								
Em moeda nacional	272.100	-	-	-	-	624	43.883	316.607
	272.100	-	-	-	-	624	43.883	316.607
Total	573.562	-	(105.700)	27.231	(24.677)	663	-	471.079

(i) Do total registrado em provisão de juros em 2022 no valor de R\$ 75.171, a Sociedade capitalizou no exercício o valor de R\$ 3.544 em obras e andamento, conforme demonstração de fluxo de caixa na referida linha.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais)

O saldo dos empréstimos classificados como passivo não circulante tem o seguinte prazo de vencimento:

	2022	2021
2023	-	133.540
2024	158.431	114.867
2025	160.700	68.200
2026	92.500	-
2027	65.833	-
2028	7.500	-
	<u>484.964</u>	<u>316.607</u>

Garantias

A base atual de empréstimos (CRI Safra e Capital de giro dos Bancos Bradesco e Itaú) não exige garantia em contrato.

Cláusulas contratuais " indicadores financeiros "

Determinados compromissos preveem o cumprimento de indicadores econômico-financeiros, os quais incluem: EBTIDA sobre despesa financeira líquida e dívida líquida sobre a EBITDA.

Além das cláusulas relacionadas a indicadores financeiros, os contratos preveem outros compromissos como atendimentos a requerimentos legais e aderência a algumas boas práticas corporativas e administrativas. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Sociedade cumpriu seus indicadores econômico-financeiros e por isso os empréstimos foram reclassificados conforme prazos previstos em contratos.

12. Passivo de arrendamento

Os passivos de arrendamento mercantil foram mensurados ao valor presente dos pagamentos de arrendamentos remanescentes, variando de acordo com o prazo de cada contrato e, descontados com taxas que vão de 4,32% até 14,35%, composto conforme segue:

Em 31 de dezembro de 2022, a movimentação dos passivos de arrendamento mercantil são:

Imóveis:	2022	2021
Saldo em 1º de janeiro de	244.891	204.463
Adições	57.418	62.704
Provisão de juros	27.763	20.267
Amortização do principal e juros	(47.546)	(39.303)
Atualização monetária	549	(3.240)
Baixas	(6.572)	-
Saldo em 31 de dezembro de	<u>276.503</u>	<u>244.891</u>

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais)

A tabela a seguir apresenta uma análise de vencimento dos arrendamentos, demonstrando os pagamentos que serão feitos após a data base. De acordo com a NBC TG 06 (R3):

	2022	2021
Até 1 ano	47.476	44.733
Mais de um ano e menos de cinco anos	139.572	43.007
Mais de cinco anos	527.483	530.972
	<u>714.531</u>	<u>618.712</u>
(-) Encargos financeiros futuros	(438.028)	(373.821)
Valor presente dos pagamentos mínimos	<u>276.503</u>	<u>244.891</u>
Circulante	47.476	44.733
Não circulante	229.027	200.158

Os vencimentos das parcelas do passivo não circulante, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, estão demonstrados abaixo:

	2022	2021
2023	-	27.573
2024	31.550	26.823
2025	30.691	25.778
2026	29.496	119.984
2027 em diante	137.290	-
	<u>229.027</u>	<u>200.158</u>

13. Outras contas a pagar

	2022	2021
Provisão de repasses médicos	31.208	31.407
Provisão de despesas, consignados e serviços contratados	30.738	18.781
Adiantamentos de operadoras de convênios	12.282	22.424
Depósitos de pacientes	9.891	10.832
Outros (i)	18.564	270
	<u>102.683</u>	<u>83.714</u>

(i) Em 2022, o montante de R\$ 18.564 é composto pelo saldo de R\$ 18.000 correspondentes ao valor recebido pelo contrato de exclusividade da folha de pagamento.

14. Provisões para contingências

A Sociedade, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de naturezas cíveis, fiscais e trabalhistas.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais)

A Administração, apoiada na opinião de seus consultores legais, constituiu provisões para cobertura das perdas consideradas como prováveis, nos montantes indicados a seguir:

	2022			2021		
	Saldo de contingência	Depósito judicial	Saldo líquido	Saldo de contingência	Depósito Judicial	Saldo Líquido
Cíveis	6.740	-	6.740	3.220	-	3.220
Trabalhistas	8.924	-	8.924	4.340	-	4.340
FGTS	20.594	(20.505)	89	19.027	(19.004)	23
ITCMD	1.240	-	1.240	1.240	-	1.240
Total de contingências	<u>37.498</u>	<u>(20.505)</u>	<u>16.993</u>	<u>27.827</u>	<u>(19.004)</u>	<u>8.823</u>

As movimentações das contingências possuem a seguinte composição:

	Saldo final 2021	2022			Saldo final 2022
		Adição (i)	Baixa	Atualização monetária	
Cíveis	3.220	4.083	(563)	-	6.740
Trabalhistas	4.340	6.046	(1.463)	-	8.924
ITCMD	1.240	-	-	-	1.240
FGTS	19.027	-	-	1.567	20.594
Depósitos judiciais	(19.004)	-	-	(1.501)	(20.505)
Total de contingências	<u>8.823</u>	<u>10.129</u>	<u>(2.026)</u>	<u>66</u>	<u>16.993</u>

	Saldo final 2020	2021			Saldo final 2021
		Adição (i)	Baixa	Atualização monetária	
Cíveis	2.092	1.934	(806)	-	3.220
Trabalhistas	4.022	2.472	(2.154)	-	4.340
ITCMD	1.240	-	-	-	1.240
FGTS	18.452	-	-	575	19.027
Depósitos judiciais	(18.452)	-	-	(552)	(19.004)
Total de contingências	<u>7.354</u>	<u>4.406</u>	<u>(2.960)</u>	<u>23</u>	<u>8.823</u>

Os depósitos judiciais mantidos no ativo não circulante, que não possuem passivos contingentes associados, possuem a seguinte composição:

	2022	2021
ICMS sobre importações de equipamentos	21.224	18.885
Trabalhistas	1.966	2.084
IPTU	1.066	948
Bloqueio judicial	529	523
Outros depósitos	4.810	3.702
Total	<u>29.593</u>	<u>26.142</u>

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais)

Demandas tributárias

A Sociedade está envolvida em processos tributários, decorrentes do curso normal dos seus negócios, avaliados com perda possível no montante R\$ 358.953 (R\$ 349.782 em 2021), sem provisão constituída, sendo discutido o cumprimento dos requisitos para fruição de sua imunidade, sendo os principais processos:

	2022	2021
Contribuição previdenciária referente à cota patronal não recolhida com base no CEBAS, referentes ao período de janeiro de 2001 a julho de 2002.	97.532	94.151
Contribuições à seguridade social, correspondentes à parte da Sociedade do período de agosto de 2002 a março de 2004	43.639	41.516
Cobrança cota SAT e contribuição de terceiros de 2006 a 2008	167.040	158.911
Processo judicial pleiteando o reconhecimento de imunidade nos processos de importação de ICMS no período de 2008 até 2012	47.478	45.433
Outros processos de natureza pulverizada	3.264	9.771
Total possível de perda - demandas tributárias (i)	<u>358.953</u>	<u>349.782</u>

(i) Os valores demonstrados estão atualizados monetariamente.

Demandas cíveis

Os processos cíveis que a Sociedade está envolvida, decorrentes do curso normal dos seus negócios são classificados como risco de perda possível, para os quais nenhuma provisão foi constituída, tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem sua contabilização. O montante para os processos cíveis em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 14.130 (R\$ 21.125 em 2021).

Nas ações relacionadas às questões de erro médico, a Sociedade contrata seguro de responsabilidade civil que é acionado nas ações em curso para cobertura de eventual indenização.

Demandas trabalhistas

Os processos trabalhistas que a Sociedade está envolvida, montam em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 15.160 (R\$ 12.388 em 2021) são classificados como risco de perda possível, para os quais nenhuma provisão foi constituída, tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem sua contabilização.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais)

15. Patrimônio Líquido

15.1. Patrimônio social

Conforme estatuto social, a Sociedade deve aplicar integralmente seus recursos na manutenção de seus objetivos institucionais, portanto, não distribui nenhuma parcela de seu patrimônio ou de suas rendas a título de lucro ou de participação no seu superávit. Dessa forma, o superávit e o déficit dos exercícios foram integralmente incorporados e absorvidos, respectivamente ao patrimônio social.

No caso de extinção ou dissolução da Sociedade, quaisquer que sejam as razões, todos os bens móveis e imóveis que integram o seu patrimônio social serão revertidos a uma ou mais instituições beneficentes, filantrópicas e de assistência social, consideradas de utilidade pública, indicadas e aprovadas pela Assembleia Geral, registradas como tal nos termos vigentes, localizadas preferencialmente no Estado de São Paulo.

15.2. Doações acumuladas

Representa as doações acumuladas de exercícios anteriores registradas diretamente no patrimônio líquido enquanto as práticas contábeis adotadas no Brasil (anterior a Lei 11.638/07 implementada a partir do ano de 2008) permitiam tal reconhecimento.

15.3. Reserva de reavaliação

A reserva de reavaliação foi constituída em decorrência da reavaliação parcial de bens do ativo imobilizado, com base em laudo de avaliação elaborado por consultoria especializada no exercício de 2007. A reserva de reavaliação está sendo realizada por depreciação ou baixa dos bens reavaliados contra o (déficit) superávit acumulado.

Não foram constituídos o imposto de renda e a contribuição social diferidos em decorrência de a Sociedade possuir imunidade tributária.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais)

16. Receitas operacionais

	2022	2021
Receita bruta		
Pacientes convênios (ii)	2.495.415	2.244.184
Pacientes particulares	557.314	788.824
Pacientes não pagantes	115.892	112.255
Ensino e pesquisa	38.596	31.050
Consultoria e acessoria	9.238	30.875
Outras receitas	14.827	6.202
	<u>3.231.282</u>	<u>3.213.390</u>
Deduções		
Assistência prestada a pacientes não pagantes	(115.892)	(112.255)
Glosas e descontos (i)	(109.668)	(152.024)
Descontos e cancelamentos	(33.938)	(79.925)
	<u>(259.498)</u>	<u>(344.204)</u>
	<u>2.971.784</u>	<u>2.869.186</u>

- (i) As glosas no valor de R\$ 109.668 (R\$ 152.024 em 2021) é composta por reversão de R\$ - 21.896, (provisão de R\$ 44.680 em 2021) de provisão para glosas e descontos, conforme nota explicativa nº 5, e por R\$ 131.564 (R\$ 107.344 em 2021) de glosas já efetivadas registradas diretamente no resultado do exercício;
- (ii) A Sociedade informa que possui dois clientes com representatividade de 33% de sua receita bruta.

Em exercícios anteriores a 2021, mais especificamente de 2015 a 2020, a Administração identificou potenciais impactos relacionados ao reconhecimento de receitas, os quais não puderam ser reconhecidos contabilmente nos períodos anteriores em função de incertezas de natureza jurídica e de apuração que impediram sua mensuração razoável e correspondente alocação aos períodos afetados.

Ainda que não razoavelmente mensuráveis, nossas análises estimam impacto máximo de 2% da receita operacional dos últimos cinco anos.

Como forma de evitar tal situação no futuro, a Administração vem tomando uma série de medidas como por exemplo a contratação de consultoria em melhoria dos controles internos, revisão de processos operacionais, adequação de ferramentas, geração de novos relatórios, capacitação e treinamentos.

17. Medicamentos, materiais e serviços médicos

	2022	2021
Serviços médicos	(456.093)	(444.458)
Medicamentos	(399.099)	(384.561)
Materiais e descartáveis	(375.332)	(340.887)
	<u>(1.230.524)</u>	<u>(1.169.906)</u>

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais)

18. Despesa com pessoal e encargos

	2022	2021
Salários e ordenados	(808.798)	(799.249)
Benefícios a funcionários	(119.583)	(104.217)
Encargos sociais	(63.362)	(60.513)
Verbas indenizatórias	(20.476)	(17.757)
	<u>(1.012.219)</u>	<u>(981.736)</u>

19. Despesas administrativas e gerais

	2022	2021
Material de consumo	(87.164)	(83.655)
Consultoria e assessoria	(52.304)	(66.648)
Suporte e infraestrutura de TI	(64.270)	(44.481)
Serviços de limpeza, lavanderia, segurança	(39.390)	(40.889)
Utilidades - serviços públicos	(35.155)	(33.175)
Manutenção e engenharia	(30.745)	(31.231)
Outras Despesas	(29.251)	(28.044)
Locações /condomínio	(16.527)	(16.983)
Eventos, Cursos e simpósios	(23.150)	(13.429)
Serviços de marketing	(10.450)	(13.060)
Nutrição	(280)	(11.971)
Viagem e refeição	(24.799)	(9.991)
Taxas	(2.122)	(2.079)
Taxas de cartões	(4.352)	(4.106)
Seguros	(5.578)	(4.986)
Donativos	(639)	(1.150)
Trabalho voluntário	(494)	(824)
Total	<u>(426.670)</u>	<u>(406.702)</u>

20. Outras receitas operacionais líquidas

	2022	2021
Receita de aluguel	8.154	6.559
Provisão de filantropia (i)	(8.063)	(6.512)
Receita com trabalhos voluntários	494	824
Reversão impairment para perdas (ii)	17.086	(17.086)
Outras (despesas) receitas diversas	(14.908)	(10.178)
	<u>2.763</u>	<u>(26.393)</u>

- (i) Em 2021 foi iniciado o novo triênio (2021-2023) referente ao envio de projetos Filantrópicos ao Ministério da Saúde, de acordo com a Lei nº 12.101/2009 e o Decreto nº 7.237/2010, as quais determinam, que a Sociedade deve aplicar no exercício vigente a imunidade referente ao exercício anterior. Com isso, em 2022 foi reconhecida a provisão para gastos de com filantropia de R\$ 8.063, e R\$ 6.512 em 2021;
- (ii) Em 2022 foi reconhecida a realização das baixas efetivas no valor (R\$ 6.895) na rubrica de Outras (despesas) receitas diversas, e revertido o valor de R\$ 17.086 referente *Impairment* perdas Inventário, com efeito de R\$ 10.191 em resultado, conforme Demonstração de Fluxo de Caixa.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais)

21. Resultado financeiro

	2022	2021
Receitas financeiras		
Receita de aplicações financeiras	29.072	10.861
Atualizações monetária ativa	6.665	1.690
Variações cambiais ativas	4.302	2.519
Juros ativos	1.119	1.483
Descontos obtidos	2.408	1.116
Outras receitas financeiras	31	-
	<u>43.597</u>	<u>17.669</u>
Despesas financeiras		
Juros de empréstimos	(71.626)	(27.231)
Juros de direito uso	(27.763)	(20.267)
Encargos sobre empréstimos	(4.911)	-
Desconto concedido hospitalar e ensino	(18.906)	(34.522)
Atualizações monetárias passivas	(1.891)	(927)
Variações cambiais passivas	(3.762)	(3.663)
Outras despesas financeiras	(3.887)	(2.838)
	<u>(132.746)</u>	<u>(89.448)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(89.149)</u>	<u>(71.779)</u>

22. Instrumentos financeiros

Gerenciamento de riscos financeiros

A Sociedade apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado;
- Risco de moeda.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Sociedade a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos da Sociedade, as políticas e os processos para manutenção e gerenciamento de risco.

Estrutura do gerenciamento de risco

As políticas de gerenciamento de risco da Sociedade são estabelecidas para identificar e analisar os riscos enfrentados, para definir limites e controles apropriados e para monitorar riscos e aderência aos limites. As políticas e sistemas de gerenciamento de riscos são revisados frequentemente para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades da Sociedade.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais)

Risco de crédito

É o risco de prejuízo financeiro da Sociedade caso um cliente ou contraparte ou instituições financeiras depositárias de recursos de investimentos financeiros falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis de convênios, particulares e em títulos de investimento.

Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários
Títulos e valores mobiliários - A política de gestão de risco corporativo determina que a Sociedade avalie regularmente o risco associado ao seu fluxo de caixa, bem como propostas de mitigação. As estratégias de mitigação de riscos são executadas com o objetivo de reduzir os riscos com relação ao cumprimento dos compromissos assumidos pela Sociedade. A Sociedade possui aplicações financeiras em títulos de renda fixa de curto prazo que são realizadas em instituições financeiras tradicionais, consideradas de baixo risco. No que tange às instituições financeiras, a Sociedade somente realiza operações com instituições financeiras de baixo risco avaliadas por agências de *rating* e aplicações em títulos de renda fixa.

Contas a receber de clientes - Para mitigar esses riscos, a Sociedade adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de suas contrapartes, gerenciamento no processo de revisão prévia de glosas junto aos convênios médicos e constituição de provisão para perdas em créditos duvidosos, assim como a definição de limites de crédito e acompanhamento permanente das posições em aberto. Com relação aos valores a receber de convênios e particulares, a Sociedade constitui provisão para perdas julgada suficiente para cobrir eventuais inadimplências.

A Administração não espera que nenhuma contraparte falhe em cumprir com suas obrigações.

Exposição a riscos de crédito

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	Nota	2022	2021
Caixa e equivalentes de caixa	4	324.122	204.572
Títulos e valores mobiliários	4	-	46.895
Contas a receber de pacientes e convênios	5	700.954	600.414
Outras contas a receber		65.633	62.818
Total		<u>1.090.709</u>	<u>914.699</u>

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais)

Risco de liquidez

É o risco em que a Sociedade poderá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Sociedade na administração de liquidez é garantir, o máximo possível, que sempre tenha recursos suficientes para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Sociedade.

As maturidades contratuais de passivos financeiros, incluindo pagamentos de juros estimados e excluindo o impacto de acordos de negociação de moedas pela posição líquida, são apresentadas a seguir:

31 de dezembro de 2022:

	Valor Contábil	Fluxo de caixa contratuais				Mais de 5 anos
		Total	6 meses ou Menos	6 - 12 meses	1 -2 anos	
Passivos financeiros não derivativos (i)						
Empréstimos	652.845	896.250	80.656	66.604	132.384	616.606
Fornecedores	298.411	298.411	298.411			
Arrendamento mercantil financeiro	276.503	714.531	23.953	23.523	79.511	587.544
Outras contas a pagar	102.683	102.683	102.683			
Total	<u>1.330.442</u>	<u>2.011.875</u>	<u>505.703</u>	<u>90.127</u>	<u>211.895</u>	<u>1.204.150</u>

(i) Não houve contratação de derivativos.

31 de dezembro de 2021:

	Valor Contábil	Fluxo de caixa contratuais				Mais de 5anos
		Total	6 meses ou Menos	6 - 12meses	1 -2 anos	
Passivos financeiros não derivativos						
Empréstimos	471.079	650.322	112.627	106.794	185.081	245.820
Fornecedores	255.967	255.967	255.967			
Arrendamento mercantil financeiro	244.890	618.712	22.352	22.382	43.007	530.971
Outras contas a pagar	83.714	83.714	83.714			
Total	<u>1.055.650</u>	<u>1.608.715</u>	<u>474.660</u>	<u>129.176</u>	<u>228.088</u>	<u>776.791</u>

Risco de mercado

É o risco que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de câmbio e taxas de juros têm nos ganhos da Sociedade, no valor de suas participações em instrumentos financeiros ou na possibilidade de oscilação dos preços de mercado dos serviços prestados pela Sociedade e dos demais insumos utilizados no processo de prestação do serviço. Essas oscilações de preços e taxas podem provocar alterações nas receitas e nos custos da Sociedade.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em Reais)

O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo maximizar o retorno.

Esse risco é mitigado uma vez que o principal componente do custo refere-se a pessoal fixado em moeda nacional e de acordo com o dissídio das categorias.

Com relação às taxas de juros, visando à mitigação desse tipo de risco, a Sociedade centraliza seus investimentos em operações com taxas de rentabilidade que acompanham a variação do CDI em certificado de depósito interbancário e fundo renda fixa.

Risco de moeda

O risco de moeda em relação as taxas de câmbio é mitigado, uma vez que a Sociedade possui reduzida parcela de aquisição de materiais em moeda estrangeira e não possui contas a receber, aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos em moeda estrangeira.

Gestão de capital

A política da Administração da Sociedade é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do credor e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio.

A Administração da Sociedade procura manter um equilíbrio entre os mais altos retornos possíveis com níveis mais adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionada por uma posição de capital saudável.

Valor justo

Os valores justos dos ativos e passivos financeiros quando comparados aos valores contábeis apresentados na demonstração da posição financeira não apresentam variações significativas.

23. Partes relacionadas

Instituto de Responsabilidade Social Sírio Libanês ("IRSSL") e Unidade pertencente ao instituto:

O IRSSL é uma organização social cujo a Sociedade é mantenedora. Em 2016 e 2017 a Sociedade efetuou aportes emergenciais ao Instituto de Responsabilidade Social Sírio Libanês ("IRSSL").

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais)

Os aportes foram efetuados no sentido de auxiliar o IRSSL na cobertura de seu fluxo de caixa operacional. Os aportes não possuem garantia, juros e multa.

A Administração da Sociedade decidiu a partir de 2018 efetuar a provisão integral dos valores a receber do IRSSL em função das dificuldades de caixa enfrentada por essa entidade.

Em abril de 2021 foi assinado um instrumento particular de confissão, remissão e renegociação de dívida entre a Sociedade e o IRSSL, determinando um perdão de dívida no total de R\$ 3.953 e o parcelamento do restante no valor de R\$ 14.805 com a incidência monetária pelo índice da poupança, em 96 parcelas mensais e consecutivas a partir de 15 de abril de 2023.

Sendo assim, a provisão de perda foi totalmente revertida e o saldo de outras contas a receber atualizado a valor presente é de R\$ 13.552 em 31 de dezembro 2022 (R\$ 12.027 em 2021), cuja movimentação está demonstrado a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ativo não circulante		
Saldo em 1º de janeiro de	12.027	12.027
Atualização monetária	1.525	-
Saldo em 31 de dezembro de	<u>13.552</u>	<u>12.027</u>

Contribuições associativas no Instituto de Responsabilidade Social Sírio Libanês ("IRSSL"):

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Contribuição associativa para cobertura das despesas da estrutura administrativa da unidade corporativa	6.009	5.546
Contribuição associativa para cobrir atendimentos e procedimentos efetuados em unidades do IRSSL, referente a projetos assistências do PROADI	36.381	29.344
	<u>42.390</u>	<u>34.890</u>

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais)

Transações com membro da Diretoria e Conselho de Administração

Custos operacionais:

Certos membros da Diretoria e Conselho de Administração mantém transações com a Sociedade, prestando serviços médico-hospitalares. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o montante de serviços médicos hospitalares prestados suportados por contratos em condições normais de mercados totalizou R\$ 25.921 (R\$ 28.617 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021). Em 31 de dezembro de 2022 a Sociedade não possuía contas a pagar com partes relacionadas (R\$ 1 em 2021), conforme demonstrado a seguir:

	Custos com serviços médicos		Fornecedores e outras contas a pagar	
	2022	2021	2022	2021
Aman Assistência Médica Ltda.	6	-	-	-
ASH Clínica Médica EIRELI - EPP	112	70	-	1
Assespis Infectologia e Clínica Médica Sociedade Simples EPP	420	589	-	-
Atmem Clínica de Pneumologia S/S	123	-	-	-
Cardiolife Medicina Cardiológica	9	-	-	-
Clínica SWN S/S	60	56	-	-
Ecoquest Brasil Com Imp Export.Serviços para Purificação Ar Água Ltda.	-	1	-	-
FLG Serviços em Saúde Ltda	1	-	-	-
Heal Clínica Geral e Pediatria Ltda	11	-	-	-
Prime Health Serviços Médico-hospitalares e Participações Ltda.	23.586	27.881	-	-
Pro vitae assistencia a saude ltda epp	74	20	-	-
RD Serviços Médicos Ltda. ME	1.519	-	-	-
	<u>25.921</u>	<u>28.617</u>	<u>-</u>	<u>1</u>

Remuneração da administração

A Sociedade não remunera de forma direta ou indireta seus membros do conselho fiscal, do deliberativo, de administração, comitês e diretoria de senhoras.

24. Imposto de Renda e Contribuição Social

Em virtude de ser uma entidade sem fins lucrativos, a Sociedade goza do benefício da imunidade do recolhimento do tributo e da contribuição do Imposto de Renda e Contribuição Social incidentes sobre o resultado, de acordo com o art. 15 da Lei 9.532 de 1997 e art. 150 da Constituição Federal. Onde preenche os requisitos previstos no art. 14 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional - CTN) e art. 12 caput, § 2º, alíneas "a" a "e", "g" e "h", e § 3º da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais)

25. Renúncia fiscal

Em atendimento ao item 27, letra "c" da ITG 2002 (R1) - entidade sem finalidade de lucros, a Sociedade apresenta a seguir a relação dos tributos objetos da renúncia fiscal para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

- IRPJ (Imposto de renda da Pessoa Jurídica);
- CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido);
- ISSQN (Imposto sobre Prestação de Serviços de Qualquer Natureza);
- PIS (Programa de Integração Social) sobre Folha de Pagamento;
- COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) sobre as receitas próprias;
- ITCMD (Imposto sobre Transmissão "Causa Mortis" e Doação de quaisquer bens ou direitos);
- IPVA (Imposto de Propriedade de Veículos Automotores);
- IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano).

26. Filantropia

A Sociedade atendendo a lei nº 8.742/93 art.18 incisos IV, foi registrada no Conselho Nacional de Assistência Social - CNAS, pelo processo nº 00000.111880/1962-00, deferida em sessão realizada no dia 02 de maio de 1963.

Em 2020 foi solicitada a 9ª renovação do CEBAS, pelo processo nº 25000.180215/2020-88, o qual foi encaminhado ao Ministério da Saúde, como determina o art. 21 da lei 12.101/2009, de 27 de novembro de 2009, sendo que enquanto este pedido estiver em análise junto ao DCEBAS, mantém-se válida a certificação anterior. Também no ano de 2009, a Sociedade passou a integrar o Grupo de Hospitais Estratégicos de Excelência junto ao Ministério da Saúde, para cumprimento à Lei nº 12.101 de 27 de novembro de 2009, ao Decreto nº 8.242 de 23 de maio de 2014 e à Portaria nº 2.734/GM - MS de 17 de novembro de 2008, referente a aplicação de projetos filantrópicos junto ao Ministério da Saúde.

Com base na regra estabelecida pelo Ministério da Saúde, a Sociedade deverá aplicar aos projetos estabelecidos os valores que obteve de contribuições imunes respeitando-se a aplicação integral dentro do triênio 2021-2022-2023.

Os valores aplicados no triênio em relação às isenções usufruídas estão detalhados a seguir bem como as isenções usufruídas, destacando-se que os gastos em projetos foram superiores as isenções do período.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais)

	2022	2021
Recursos aplicados em filantropia no período	160.176	134.018
Glosa	-	-
Recursos líquido aplicados em filantropia no período	<u>160.176</u>	<u>134.018</u>
Isenções à aplicar	2022	2021
COFINS	2.260	2.480
INSS Cota Patronal	165.981	137.762
Total de isenções usufruídas	<u>168.241</u>	<u>140.242</u>

Foi publicada, em 17 de Dezembro de 2021, a Lei Complementar nº 187, que dispõe sobre a certificação das entidades beneficentes e regula os procedimentos referentes à imunidade de contribuições à seguridade social de que trata o § 7º do art. 195 da Constituição Federal, bem como revoga a Lei nº 12.101, de 27 de novembro de 2009.

Referida Lei complementar ainda necessita de regulação adicional em relação a: regras de transição, formato de certificação aplicável para entidades de saúde e ensino, critérios de apropriação de despesas, revogação de créditos tributários, dentre outros pontos que, eventualmente, poderão impactar na análise da Certificação da Instituição.

27. Eventos subsequentes

Supremo Tribunal Federal ("STF") muda entendimento relacionado com a coisa julgada em matéria tributária

Em 08 de fevereiro de 2023 o Supremo Tribunal Federal (STF) julgou os Temas 881 - Recursos Extraordinário nº 949.297 e 885 - Recurso Extraordinário nº 955.227.

Os ministros que participaram destes temas concluíram, por unanimidade, que decisões judiciais tomadas de forma definitiva a favor dos contribuintes devem ser anuladas se, depois, o Supremo tiver entendimento diferente sobre o tema. Ou seja, se anos atrás uma empresa conseguiu autorização da Justiça para deixar de recolher algum tributo, essa permissão perderá a validade automaticamente se, e quando, o STF entender que o pagamento é devido.

A Administração avaliou com os seus assessores jurídicos internos os possíveis impactos desta decisão do STF e concluiu que a decisão do STF não resulta, baseada em avaliação da administração suportada por seus assessores jurídicas, e em consonância com o NBC TG 25 (R1)/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e o NBC TG 24 (R1)/IAS10 Eventos Subsequentes, em impactos significativos em suas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022.

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS - HOSPITAL SIRIO LIBANÊS

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais)

Para as demais operações e assuntos que trata dos eventos subsequentes, a Sociedade reafirma que não há eventos relevantes do seu conhecimento que possam afetar seu resultado ou a posição patrimonial da Entidade.

DocuSigned by:
Denise Alves da Silva Jafet
C09371F5CE3A41D...
Denise Alves da Silva Jafet
Presidente da Sociedade Beneficente de
Senhoras

DocuSigned by:
Ana Claudia Tuma Zacharias
5C7185DD64D3494...
Ana Claudia Tuma Zacharias
Presidente do Conselho Deliberativo

DocuSigned by:
Paulo Eduardo Nigro
9DBE776C6C424B0...
Paulo Eduardo Nigro
Diretor Geral

DocuSigned by:
Maurício Leite de Barros Marques Zanforlin
C828AD3DB65642D...
Maurício Leite de Barros Marques
Zanforlin
Diretor Financeiro

DocuSigned by:
Bruna da Silva Lobo
62953A8FAC5F480...
Bruna da Silva Lobo
Contadora
CRC 1SP270065/O-0

Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês

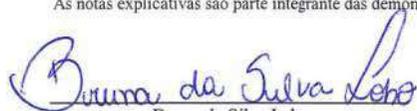
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2021	2020
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	204.572	267.301
Títulos e valores mobiliários	4	46.895	44.968
Contas a receber de pacientes e convênios	5	600.414	571.518
Estoques	6	98.049	83.634
Outras contas a receber		46.819	53.668
Total do ativo circulante		996.749	1.021.089
Não circulante			
Realizável a longo prazo			
Depósitos judiciais	14	26.142	25.206
Outras contas a receber		15.999	15.999
Total do realizável a longo prazo		42.141	41.205
Imobilizado			
Imobilizado	7	1.585.983	1.623.276
Propriedades para investimento		4.080	4.080
Direito de uso	8	218.232	179.509
Total do ativo não circulante		1.850.436	1.848.070
Total do ativo		2.847.185	2.869.159

Passivo	Nota	2021	2020
Circulante			
Fornecedores	9	255.967	213.319
Obrigações trabalhistas	10	145.566	101.031
Empréstimos	11	154.472	301.462
Arrendamento mercantil financeiro	12	44.733	32.505
Outras contas a pagar	13	83.714	113.654
Provisão para gastos com filantropia	26	6.512	-
Total do passivo circulante		690.964	761.971
Não circulante			
Empréstimos	11	316.607	272.100
Arrendamento mercantil financeiro	12	200.158	171.958
Provisões para contingências	14	8.823	7.354
Total do passivo não circulante		525.588	451.412
Patrimônio líquido			
Patrimônio social	15	1.548.128	1.572.426
Doações acumuladas		46.923	46.923
Reserva de reavaliação		35.582	36.427
Total do patrimônio líquido		1.630.633	1.655.776
Total do passivo		2.847.185	2.869.159

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Bruna da Silva Lobo
Contador
CRC 1SP270065/O - 0

Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio-Libanês

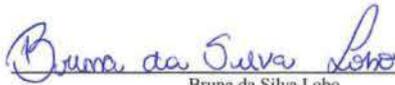
Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	2021	2020
Receitas operacionais	16	2.869.186	2.202.915
Custos e despesas operacionais			
Medicamentos, materiais e serviços médicos	17	(1.169.906)	(924.256)
Despesa com pessoal e encargos	18	(981.736)	(789.010)
Despesas administrativas e gerais	19	(406.702)	(339.961)
Depreciações e amortizações		(138.662)	(156.225)
Provisão para perdas esperadas	5	(99.151)	(109.329)
Outras receitas operacionais líquidas	20	(26.393)	42.330
		<u>(2.822.550)</u>	<u>(2.276.451)</u>
Déficit operacional antes do resultado financeiro		<u>46.636</u>	<u>(73.536)</u>
Receitas financeiras	21	17.669	17.837
Despesas financeiras	21	<u>(89.448)</u>	<u>(63.755)</u>
Despesas financeiras, líquidas	21	<u>(71.779)</u>	<u>(45.918)</u>
Déficit do exercício		<u>(25.143)</u>	<u>(119.454)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Bruna da Silva Lobo
Contador
CRC 1SP270065/O - 0



ANEXO VI – TERMO DE SECURITIZAÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 321ª (TRECENTÉSIMA VIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS

entre

TRUE SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Emissora,

e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de Agente Fiduciário, representando a comunhão de Investidores.

Datado de
3 de junho de 2024



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 321ª (TRECENTÉSIMA VIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS

Pelo presente instrumento particular, as partes

(1) TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, devidamente registrada perante a CVM sob o nº 663, na categoria S1, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.539.664, neste ato representada na forma de seu estatuto social; e

(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com domicílio na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representado nos termos de seu estatuto social;

celebram o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), representados pela CCI (conforme definido abaixo), aos certificados de recebíveis imobiliários da 321ª Emissão da Emissora, em série única, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais aplicáveis e Cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

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

"Afiliada"	Qualquer pessoa que, diretamente, seja controlada, controle ou esteja sob o controle comum da Emissora.
"Agente Fiduciário":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada no preâmbulo.
"ANBIMA":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anexos":	Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste



	Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito.
"Anúncio de Início":	O Anúncio de Início da Oferta, realizada nos termos da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Encerramento":	O Anúncio de Encerramento da Oferta, realizada nos termos da Resolução CVM 160.
"Aprovação Societária da Devedora":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1.2.2.
"Aprovação Societária da Emissora":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1.2.1.
"Aplicações Financeiras Permitidas":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.6.
"Aprovações Societárias":	Quando referidas em conjunto a Aprovação Societária da Devedora e a Aprovação Societária da Emissora.
"Assembleia Especial de Investidores":	A Assembleia Especial de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 8 deste Termo de Securitização.
"Atualização Monetária da CCB":	Significa o Valor do Principal da CCB (conforme definido abaixo) ou saldo do Valor do Principal, conforme o caso, atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA, nos termos da CCB.
"Atualização Monetária dos CRI":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1.
"Aviso ao Mercado"	O Aviso ao Mercado da Oferta, elaborado conforme o artigo 57 da Resolução CVM 160.
"Aviso de Recebimento":	O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula.
"Banco Liquidante":	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001- 04, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
"Brasil" ou "País":	A República Federativa do Brasil.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.



"B3":	A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"CCB" ou "Cédula":	significa a Cédula de Crédito Bancário nº 001/24, emitida pela Devedora em favor do Credor em 15 de junho de 2024 e celebrada em 3 de junho de 2024.
"CCI":	A Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Emissora para representação dos Créditos Imobiliários, as quais encontram-se descritas no Anexo I ao presente Termo de Securitização.
"Credor" ou "Cedente"	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, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.
"CMN":	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA":	Código de Ofertas Públicas em conjunto com as Regras e Procedimentos.
"Código de Ofertas Públicas":	"Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterado.
"Código Civil":	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.1.1, item (i).
"Condições Precedentes de Desembolso"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.6.1.
"COFINS":	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Conta Centralizadora":	A conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (nº 341), agência 0350, conta corrente nº 91269-7, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos Créditos Imobiliários.
"Contrato de Distribuição":	O " <i>Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de</i>



	<i>Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio Libanês”, a ser celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora.</i>
“Contratos de Locação Elegíveis”	Os contratos de locação listados no Anexo IV ao presente Termo de Securitização, aos quais poderão ser destinados os recursos captados com a Oferta.
“Controlada”:	Qualquer sociedade controlada (conforme definição de "controle" prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) individualmente pela Emissora, conforme o caso, sendo que tal definição pode se referir apenas à Controlada da Emissora se assim expressamente previsto.
“Controle”:	Significa o controle, direto ou indireto, de qualquer sociedade, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, inclusive (i) a posse, direta ou indireta de pelo menos a maioria das ações em circulação, com direito a voto, de determinada sociedade; ou (ii) o poder, direto ou indireto, de dirigir a administração e políticas de tal sociedade.
“Coordenador Líder”:	BANCO ITAÚ BBA S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.
“Coordenadores”:	Quando referidos em conjunto o Coordenador Líder e o UBS BB.
“Crédito Imobiliário”:	São os direitos de crédito decorrentes da CCB emitida em favor da Cedente, com valor de principal de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão da CCB, que deverão ser pagos pela Devedora nas datas de pagamento da CCB, acrescidos de Juros incidente sobre o saldo do valor do principal da CCB a partir da Data de Emissão da CCB, bem como todos e quaisquer Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCB.
“CRI”:	Significam os certificados de recebíveis imobiliários emitidos da 321ª (trecentésima vigésima primeira) emissão da Emissora, em série única, em observância ao presente Termo de Securitização.



“ CRI em Circulação ”:	Significam todos os CRI subscritos e integralizados, não resgatados, excluídos os CRI que a Emissora e/ou a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, funcionários da Emissora ou empresas ligadas à Emissora, seus sócios, diretores e funcionários. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.
“ Cronograma Indicativo ”:	Cronograma indicativo previsto no Anexo XI ao presente Termo de Securitização.
“ CSLL ”:	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“ Custodiante ”:	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34.
“ CVM ”:	A Comissão de Valores Mobiliários.
“ Datas de Amortização ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.4.1.
“ Data de Aniversário dos CRI ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1.1., item (iii).
“ Data de Desembolso ”:	Em até 1 (um) Dia Útil após o cumprimento das condições suspensivas previstas na CCB.
“ Data de Emissão ”:	A data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de junho de 2024.
“ Data de Início da Rentabilidade ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.4.1.
“ Datas de Integralização ”:	Cada uma das datas de integralização dos CRI que ocorrerão durante todo o Prazo de Colocação dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição.
“ Data de Pagamento da Remuneração ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.10
“ Data de Pagamento dos Juros ”:	Conforme datas previstas no Anexo I deste Termo de Securitização.
“ Data de Vencimento ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.10.1



"Decreto 11.129"	Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado.
"Despesas com Aluguéis"	Despesas com pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários ainda não incorridos pela Devedora, conforme parcelas predeterminadas dos Contratos de Locação Elegíveis, todos descritos no Anexo IV ao presente Termo de Securitização.
"Despesas Imobiliárias"	Despesas imobiliárias futuras decorrentes da reforma e construção dos empreendimentos imobiliários listados no Anexo IV ao presente Termo de Securitização
"Destinação dos Recursos":	Despesas com Aluguéis em conjunto com as Despesas Imobiliárias
"Devedora":	SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS , associação privada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua da Adma Jafet, nº 91, Cerqueira Cesar, CEP 01.308-050, inscrita no CNPJ sob o nº 61.590.410/0001-24.
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	(i) para fins de cumprimento de obrigações pecuniárias, incluindo contagem de prazos de cura, da Devedora e/ou da Emissora, bem como para fins de cálculo da Remuneração, todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; ou (ii) para fins de cumprimento de obrigações não pecuniárias, incluindo contagem de prazos de cura, da Devedora e/ou da Emissora, todo e qualquer dia exceto sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou feriado declarado na Cidade e/ou Estado de São Paulo.
"Dívida Líquida"	significa, com base nas demonstrações financeiras anuais da Devedora, o valor correspondente a soma de "Empréstimo/Financiamento Bancário", "Debêntures", "Mútuos a Pagar" e "Dívida Fiscal e Previdenciária", conforme aplicável, descontado o valor correspondente as "Disponibilidades"
"Documentos da Operação":	Em conjunto: (i) a CCB; (ii) este Termo de Securitização; (iii) o Contrato de Distribuição; (iv) as Aprovações Societárias; (v) o Prospecto Preliminar; (vi) o Prospecto Definitivo; (vii) o anúncio de início da Oferta; (viii) o anúncio de encerramento da Oferta; (ix) Escritura de Emissão de CCI; (x) Lâmina da Oferta; (xi) qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da Emissão e da Oferta, incluindo o material publicitário, os documentos de suporte a



	apresentações para Investidores e quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; (xii) Aviso ao Mercado; e (xiii) eventuais aditamentos aos documentos listados nos itens (i) a (xii) acima.
"EBITDA"	significa superávit (ou déficit); somado ao imposto de renda e contribuição social corrente e imposto de renda e contribuição social diferido, líquido, conforme aplicável; somado ao resultado financeiro líquido; somado à depreciação e amortização.
"Efeito Adverso Relevante":	Para a Devedora, qualquer evento ou situação que cause qualquer efeito adverso e relevante (i) na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da CCB; ou (ii) na capacidade econômico-financeira, operacional, reputacional, jurídica e/ou negócios da Devedora.
"Emissão":	A presente emissão dos CRI.
"Emissora" ou "Securitizadora":	A TRUE SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo.
"Empreendimentos Imobiliários":	Os empreendimentos listados no Anexo IV ao presente Termo de Securitização, em relação aos quais serão incorridas despesas imobiliárias futuras decorrentes do pagamento de aluguéis, de reforma e construção.
"Encargos Moratórios":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5.1.
"Escriturador":	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, São Paulo, SP, inscrito no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64.
"Escritura de Emissão de CCI":	" <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> " a ser firmado pela Emissora e pelo Custodiante.
"Eventos de Vencimento Antecipado":	Os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, quando em conjunto.
"Eventos de Vencimento Antecipado Automático":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1.1.



"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1.2.
"Fundo de Despesas":	Significa o fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da Emissão e da Oferta, conforme Cláusula 15.9.
"IPCA/IBGE":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Imóveis":	Os imóveis listados no Anexo IV ao presente Termo de Securitização, em relação aos quais serão incorridas despesas imobiliárias futuras decorrentes do pagamento de aluguéis.
"Índices Financeiros":	Dívida Líquida / EBITDA igual ou inferior a 3,5x.
"Investidores" ou "Titulares de CRI":	Em conjunto, os Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados, conforme o caso.
"Investidores Profissionais":	Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados":	Os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
"Investimentos Permitidos":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 15.10.
"IOF/Câmbio":	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos":	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IRRF":	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
"IRPJ":	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"ISS":	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"JUCESP":	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Juros"	Tem o significado atribuído no Item 6 do Anexo I .
"Lâmina":	A Lâmina da Oferta, elaborada de acordo com a Resolução CVM 160.
"Legislação Socioambiental"	A legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação trabalhista, especialmente as normas relativas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente



	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.
"Leis Anticorrupção"	A Lei 12.846, a Lei 9.613, o Decreto nº 11.129, e demais leis aplicáveis relacionadas à prática de corrupção e atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público nacional, assim como, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o U.K. Bribery Act.
"Lei 9.613"	A Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
"Lei 10.931" :	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei 11.033" :	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei 11.101" :	A Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.
"Lei 12.846"	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada.
"Lei 14.430" :	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações" :	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei do Mercado de Valores Mobiliários"	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"MDA" :	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Montante Devido Antecipadamente" :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1.
"Oferta" :	Significa a oferta pública dos CRI, sob o rito de registro automático de distribuição, realizada nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
"Oferta a Mercado" :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.3.2., item (ii).
"Oferta de Pagamento Antecipado" :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.1.1.



“Operação de Securitização”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.1.
“Parte” ou “Partes”:	Agente Fiduciário em conjunto com a Emissora ou quando estes de forma individual e indistintamente.
“Patrimônio Separado”:	Significa o patrimônio único e indivisível constituído em favor dos Investidores após a instituição do Regime Fiduciário pela Securitizadora, nos termos da Cláusula 11, sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão vinculados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da emissão dos CRI.
“Período de Ausência do IPCA/IBGE”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1.3 deste Termo de Securitização.
“Período de Distribuição”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.3.2., item (ix).
“PIS”:	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
“Plano de Distribuição”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.3.2.
“Prazo de Colocação dos CRI”:	O prazo máximo de colocação dos CRI será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do Anúncio de Início.
“Preço de Integralização”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.1.
“Primeira Data de Integralização”:	Significa a primeira data em que os CRI forem subscritos e integralizados.
“Procedimento de Bookbuilding”:	O procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais Investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, com recebimento de reservas antecipadas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição da taxa da Remuneração dos CRI (conforme definido neste Termo de Securitização) e, conseqüentemente, os Juros da CCB.
“Prospecto Definitivo”	O Prospecto Definitivo da Oferta.
“Prospecto Preliminar”	O Prospecto Preliminar da Oferta.
“Prospectos”:	Em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o



	caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente.
"Regime Fiduciário":	Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, nos termos da Lei 14.430, em favor dos Investidores.
"Regras e Procedimentos"	"Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, de 01 de fevereiro de 2024, conforme alteradas.
"Relatório de Verificação":	O relatório de verificação da Destinação dos Recursos da CCB, a ser elaborado pela Devedora de acordo com o formato constante do Anexo VI a este Termo de Securitização.
"Remuneração dos CRI" ou "Remuneração":	Tem o significado atribuído na Cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada. deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI":	O resgate antecipado total obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 deste Termo de Securitização.
"Resolução CVM 17":	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.
"Resolução CVM 30":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
"Resolução CVM 44":	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021.
"Resolução CVM 60":	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
"Resolução CVM 80":	A Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.
"Resolução CVM 160":	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
"Saldo do Valor Nominal Unitário":	O saldo devedor do CRI equivale ao Valor Nominal dos CRI não amortizado, acrescido dos juros devidos e não pagos e penalidades previstas neste Termo de Securitização.



"Taxa Substitutiva dos CRI":	Tem o significado atribuído na Cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada. deste Termo de Securitização.
"Termo de Securitização":	O presente " <i>Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês</i> "
"Titulares de CRI"	Os detentores dos CRI, a qualquer tempo.
"Tributos":	Tem o significado atribuído na Cláusula 18.1. deste Termo de Securitização.
"UBS BB"	UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 4.440, 7º andar - parte, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob nº 02.819.125/0001-73
"Valor do Principal da CCB":	Significa o valor do principal da CCB, qual seja, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).
"Valor do Principal Atualizado da CCB":	Significa o Valor do Principal da CCB ou saldo do Valor do Principal da CCB, conforme o caso, atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a Data de Desembolso da CCB até a integral liquidação da CCB, sendo o produto da Atualização Monetária da CCB incorporado automaticamente ao Valor do Principal da CCB ou saldo do Valor do Principal da CCB, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista na CCB.
"Valor Inicial do Fundo de Despesas":	Significa o valor inicial retido, pela Securitizadora, do Preço de Integralização, por conta e ordem da Devedora, no montante inicial de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), conforme Cláusula 15.9 abaixo.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":	O valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente ao valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE desde Data de Emissão dos CRI, conforme Cláusula 15.7.
"Valor Nominal Unitário":	Na Data de Emissão, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais).



"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI":	Tem o significado atribuído na Cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada. deste Termo de Securitização.
"Valor Total da Emissão":	Na Data da Emissão, o valor correspondente a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) as palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

1.2. Autorização

1.2.1. A Emissão, a Oferta e a celebração deste Termo de Securitização foram devidamente 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 JUCESP em 19 de outubro de 2022 sob n.º 622.578/22-4, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16, parágrafo único do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis do 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 ("**Aprovação Societária da Emissora**").

1.2.2. A emissão da CCB pela Devedora e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte foram aprovadas com base na Reunião da Diretoria, realizada em 25 de março de 2024 ("**Aprovação Societária da Devedora**").

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI da sua 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em série única, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo ("**Operação de Securitização**").

2.1.1. A aquisição dos Créditos Imobiliários representados pela CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo todos os direitos e prerrogativas previstos na CCB, bem como as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários.

2.1.2. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as características descritas no **Anexo I** a este Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A da Resolução CVM 60, no



que lhe for aplicável, em adição às características gerais descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.3. Em razão da vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI e do Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora conforme previsto neste Termo de Securitização, na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430, a modificação de qualquer direito previsto na CCB dependerá da aprovação prévia dos Titulares de CRI. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, bem como os demais bens e os direitos objeto do Regime Fiduciário:

- (i) constituirão Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, debêntures ou outros títulos de securitização;
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até o cumprimento integral das obrigações previstas no presente Termo de Securitização, inclusive no caso de a amortização integral da emissão dos CRI a que estarão afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento mediante aprovação em Assembleia Especial de Investidores;
- (iii) serão destinados exclusivamente à quitação integral dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização;
- (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação, sendo 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;
- (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.

2.2. Classificação ANBIMA. 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: Corporativo, (b) Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora (c) Tipo de Segmento: "i", Outros e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Cédulas de Crédito Bancário, uma vez que os Créditos Imobiliários



decorrem da CCB. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

2.3. Origem do Crédito Imobiliário: O Crédito Imobiliário originou-se da CCB emitida pela Devedora, nos termos previstos na CCB.

2.4. Aquisição do Crédito Imobiliário: A titularidade do Crédito Imobiliário será adquirida pela Emissora mediante o endosso da CCB, sendo certo que tal endosso ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

2.4.1. Considerando o disposto na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, que lastreia os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora, serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

2.4.2. Para fins do artigo 26 da Lei 14.430/22, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização o Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI, nos termos da CCI.

2.4.3. O Crédito Imobiliário representado pela CCI vinculado ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, 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.

2.5. Administração do Crédito Imobiliário: As atividades relacionadas à administração do Crédito Imobiliário, representado integralmente pela CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: (i) o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência da CCB; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.5.1. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI deverá ser custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da declaração a ser assinada pela Instituição Custodiante, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) verificar os requisitos formais da CCI; (ii) fazer a custódia de uma via original da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) diligenciar para que o registro da CCI seja atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

2.5.2. Com a instituição do Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário e a Conta Centralizadora, o Patrimônio Separado por eles constituído será destinado exclusivamente à liquidação dos CRI. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos aos Titulares de CRI.



A administração do Crédito Imobiliário, inclusive no que diz respeito ao recebimento dos pagamentos deles decorrentes será realizado pela Emissora, nos termos da Cláusula 2.5 acima.

2.5.3. A CCI será registrada na B3.

2.6. Condições Precedentes de Desembolso

2.6.1. A primeira integralização dos CRI pelos Investidores e, conseqüentemente, o desembolso da CCB pela Cedente, está condicionada à satisfação cumulativa das seguintes condições (“**Condições Precedentes de Desembolso**”), cabendo à Securitizadora verificar o cumprimento:

- (i) obtenção pela Devedora, pela Securitizadora e pelos demais signatários dos Documentos da Operação, de todas as autorizações e aprovações, conforme descritas neste Termo de Securitização, que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização e liquidação dos negócios jurídicos descritos em tais instrumentos, incluindo, mas não se limitando às Aprovações Societárias, incluindo o registro da Aprovação Societária da Devedora nos órgãos competentes, conforme aplicável;
- (ii) perfeita formalização, pela Devedora, pela Securitizadora e demais partes signatárias, de todos os Documentos da Operação, aplicáveis à integralização dos CRI, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) e registros, conforme aplicáveis, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações societárias para tanto;
- (iii) recolhimento, pela Devedora, de quaisquer taxas ou tributos necessários para a emissão da CCB;
- (iv) cumprimento, pela Securitizadora e pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (v) não ocorrência de nenhum Evento de Vencimento Antecipado, verificado mediante entrega aos Coordenadores da Declaração de Veracidade assinada na data de desembolso pela Devedora;
- (vi) cumprimento integral das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, exceto às quais tenham sido dispensadas pelos Coordenadores, conforme aplicável;
- (vii) Registro da Oferta junto à B3; e
- (viii) Registro da Oferta junto à CVM.



(ix) conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e

(x) obtenção, pela Securitizadora, na data de liquidação financeira dos CRI, de parecer legal (*legal opinion*) em versão final elaborado e assinado emitida exclusivamente pelo assessor jurídico da Devedora (diferente e apartada da *Legal Opinion* endereçada aos Coordenadores).

2.7. Os CRI da presente Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição destinada exclusivamente aos Investidores e, portanto, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, a Oferta será automaticamente registrada perante a CVM.

2.7.1. A Oferta será conduzida pelos Coordenadores, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e do Contrato 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.

2.8. Por se tratar de distribuição pública, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos dos artigos 15 e 18 do documento *Regras e Procedimentos*, parte integrante do Código de Ofertas Públicas, sendo ambos expedidos pela ANBIMA e em vigor desde 1º de fevereiro de 2024, em até 7 (sete) dias contados do envio do Anúncio de Encerramento.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as características abaixo indicadas.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. Esta é a 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, os quais serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160.

3.3. Número de Séries

3.3.1. A Emissão será realizada em série única.

3.4. Quantidade de Patrimônios Separados

3.4.1. Será constituído um patrimônio separado único pela Emissora em favor dos Investidores, nos termos da Cláusula 11, sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI o qual não se confunde



com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados.

3.5. Quantidade de CRI

3.5.1. Serão emitidos 500.000 (quinhentos mil) CRI, em série única.

3.6. Valor Total dos CRI

3.6.1. O Valor Total da Emissão será de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão.

3.7. Opção de Lote Adicional

3.7.1. Não haverá opção de lote adicional à Emissão.

3.8. Valor Nominal Unitário

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

3.9. Local de Emissão

3.9.1. Os CRI serão emitidos na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.10. Data de Vencimento dos CRI

3.10.1. Observado o disposto neste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vencimento de 3.652 (três mil, seiscentos e cinquenta e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de junho de 2034 ("**Data de Vencimento**").

3.11. Garantias dos CRI

3.11.1. Os CRI não contarão com garantias de qualquer espécie.

3.12. Garantias da CCB

3.12.1. A CCB não contará com garantias de qualquer espécie.

3.13. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade

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

3.14. Repactuação Programada

3.14.1. Os CRI não serão objeto de repactuação programada.



3.15. Classificação de Risco

3.15.1. Não será contratada a agência de classificação de risco.

3.16. Código ISIN dos CRI

3.16.1. BRAPCSCRIOS3

3.17. Depósito para Distribuição e Negociação

3.17.1. Os CRI serão depositadas para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.17.2. Não obstante o descrito na Cláusula 3.17.1 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre os Investidores. Ainda, os CRI somente poderão ser negociados com o público investidor em geral, após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, em especial, o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, e artigo 4º do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos.

3.18. Distribuição Parcial

3.18.1. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

3.19. Público-Alvo

3.19.1. Os Investidores Profissionais e Investidores Qualificados.

3.20. Destinação de recursos pela Emissora

3.20.1. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento à Devedora, por conta e ordem da Cedente, em virtude do endosso da CCB, do valor de desembolso das CCB, nos termos e condições previstos na CCB.

3.21. Destinação de recursos pela Devedora

3.21.1. Os recursos líquidos decorrentes da emissão da CCB serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, (i) em Despesas Imobiliárias dos Empreendimentos Imobiliários, listados no **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização; e (ii) para Despesas com Aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários ainda não incorridos pela Devedora, conforme parcelas predeterminadas dos Contratos de Locação Elegíveis, todos descritos no **Anexo IV**, observada a forma de utilização e a proporção indicativa dos recursos captados a ser destinada para cada um



dos Empreendimentos Imobiliários, conforme previsto no **Anexo IV** do presente Termo de Securitização, não sendo utilizados para reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referente à reforma, construção e pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários realizados antes da Data de Desembolso.

3.21.2. A Devedora encaminhará ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, semestralmente, até os dias 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, (i) o Relatório de Verificação, informando o valor total destinado aos Empreendimentos Imobiliários e aos Contratos de Locação Elegíveis até o último dia do mês anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e (ii) os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos Imobiliários e os Contratos de Locação Elegíveis.

3.21.3. Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às Despesas com Aluguéis objeto dos Contratos de Locação Elegíveis: (i) conforme disposto acima, os termos dos referidos Contratos de Locação Elegíveis estão especificados no **Anexo IV** do presente Termo de Securitização, assim como constarão da CCB, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos imóveis vinculados a cada Contrato de Locação Elegível (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação Elegíveis e os respectivos imóveis), e a equiparação entre despesa e lastro; (ii) a CCB representa Créditos Imobiliários devidos pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação Elegíveis em vigor, não constando deles, 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. Adicionalmente, em caso de inserção de novos contratos de locação, desde que convocada Assembleia Especial de Investidores, deverão observar a limitação do valor e a duração de tais contratos, não constando deles, 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 Elegíveis serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas a cada semestre social; e (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, conforme aplicável. O disposto acima se aplica aos potenciais novos contratos de locação.

3.21.4. Caso a Devedora deseje apresentar outros contratos de locação de imóveis que não estejam indicados no **Anexo IV** deste Termo de



Securitização, para compor os Contratos de Locação Elegíveis, esta deverá enviar a Emissora notificação solicitando a convocação de Assembleia Especial de Investidores, nos termos do item 8.3 deste termo de Securitização observado, ainda, o disposto neste Termo de Securitização, para deliberar sobre a inclusão de novos contratos de locação de imóveis no Anexo IV deste Termo de Securitização, com o objetivo de serem considerados Contratos de Locação Elegíveis, observado que, caso não haja objeção por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, ou 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 Elegíveis à Destinação dos Recursos será considerada aprovada. Caso seja aprovada, ou não haja instalação ou deliberação por falta de quórum, em Assembleia Especial de Investidores a inclusão de novos contratos de locação, deverá ser celebrado aditamento ao presente Termo de Securitização e à CCB, para formalizar a inclusão do(s) novos Contrato(s) de Locação Elegíveis e alteração da proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Contrato de Locação Elegível.

3.21.5. Os recursos decorrentes da emissão da CCB deverão ser aplicados nos Empreendimentos Imobiliários e nos Contratos de Locação Elegíveis até a Data de Vencimento, ou até a data que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, de acordo com o Cronograma Indicativo, sendo certo que, havendo resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

3.21.6. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, os Contratos de Locação Elegíveis têm como destinação o pagamento de aluguéis devidos pela Devedora. As locadoras de tais Contratos de Locação Elegíveis, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pela Devedora, poderão ter cedido ou 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.

3.21.7. Todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas.

3.21.8. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos à CCB.

3.21.9. Qualquer alteração quanto ao percentual dos recursos obtidos com a Emissão a serem destinados a cada um dos Empreendimentos



Imobiliários deverá ser precedida de aditamento a este Termo de Securitização.

3.21.10. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos documentos comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por acompanhar o cumprimento da obrigação de destinação dos recursos assumida pela Devedora na forma descrita nesta Cláusula, sendo que referida obrigação será considerada extinta quando do pagamento da integralidade dos CRI ou quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos, o que ocorrer primeiro, com a emissão dos CRI nos termos descritos neste Termo de Securitização.

3.22. Resgate Antecipado Facultativo dos CRI

3.22.1. Não será admitida a realização de resgate antecipado facultativo dos CRI.

3.23. Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI

3.23.1. Não será admitida a realização de amortização extraordinária facultativa dos CRI.

3.24. Condições de Pagamento

3.24.1. Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos operacionais adotados pela B3 para os CRI custodiados eletronicamente na B3. Os CRI que não estiverem custodiados eletronicamente na B3 terão os seus pagamentos realizados pelo Escriturador ou, conforme o caso, pela instituição financeira contratada para este fim, ou ainda na sede da Emissora, se for o caso.

3.24.2. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

3.24.3. Liquidez e Estabilização. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para os CRI.

3.24.4. Fundo de Amortização. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

3.25. Número de Ordem

3.25.1. 321.



4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

4.1. Subscrição e Forma de Integralização

4.1.1. Os CRI serão subscritos e integralizados, em moeda corrente nacional, em cada Data de Integralização, de acordo com as normas aplicáveis à B3 (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na Primeira Data de Integralização; ou (ii) pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização, ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração do CRI, até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização**"); podendo o Preço de Integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a ser definido em comum acordo pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva Série em uma mesma Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

4.2. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira

4.2.1. Os CRI serão depositados (a) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (b) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, observado o disposto neste Termo de Securitização.

4.3. Colocação e Procedimento de Distribuição

4.3.1. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação para a totalidade dos CRI.

4.3.2. O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito no artigo 49 da Resolução CVM 160 ("**Plano de Distribuição**") e será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo, exclusivamente, os Investidores, 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;

(ii) será protocolado requerimento de registro da Oferta perante a CVM, ocasião na qual a CVM será informada acerca da realização do Procedimento de *Bookbuilding*;



(iii) a Oferta estará a mercado a partir da data em que o Aviso ao Mercado for divulgado, dando ampla divulgação ao Prospecto Preliminar e Lâmina, nos termos do artigo 57, *caput* e parágrafo 1º da Resolução CVM 160 ("**Oferta a Mercado**"). Nessa hipótese, tendo em vista que a Oferta será submetida ao registro automático na CVM e contará com o uso de Prospecto Preliminar e Lâmina, estes devem estar disponíveis nos mesmos locais elencados no artigo 13 da Resolução CVM 160 para os potenciais investidores por, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para o recebimento de reserva, nos termos do §2º do artigo 57 da Resolução CVM 160;

(iv) a Oferta a Mercado é irrevogável, observado as hipóteses de suspensão, cancelamento, revogação e modificação da Oferta previstas no Contrato de Distribuição, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Devedora; (ii) perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e (iii) ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição;

(v) a Oferta a Mercado está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes, que deverão ser satisfeitas até a Primeira Data de Integralização, sendo certo que tais condições encontram-se previamente indicadas neste Termo de Securitização e constarão no Prospecto Preliminar.

(vi) serão divulgados (1) Aviso ao Mercado; (2) Prospecto Preliminar; (3) Prospecto Definitivo; (4) Lâmina; (5) Anúncio de Início; e (6) Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, na página da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) da B3; (c) da CVM; e (d) dos Coordenadores; bem como serão realizadas apresentações para os potenciais investidores (*roadshow* e *one-on-ones*);

(vii) será divulgado comunicado ao mercado, contendo o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em até 1 (um) Dia Útil de sua realização;

(viii) nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160 a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (a) cumprimento da totalidade das Condições Precedentes de Desembolso; (b) obtenção do registro da Oferta Pública na CVM; (c) divulgação do Anúncio de Início, realizada nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160; e (d) disponibilização do Prospecto Definitivo para os Investidores;

(ix) a subscrição dos CRI pelos Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados



da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do art. 48 da Resolução CVM 160, sendo certo que os Investidores Qualificados deverão enviar o pedido de reserva dos CRI que pretendem subscrever até o Dia Útil anterior a data em que será realizado o Procedimento de *Bookbuilding* ("**Período de Distribuição**");

(x) após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, o qual será divulgado nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 na página da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) da B3; (c) da CVM; e (d) dos Coordenadores;

(xi) não haverá lote adicional ou lote suplementar de CRI no âmbito da Oferta, de modo que a Emissão e a Oferta não poderão ter o seu valor e/ou quantidade de CRI aumentados em nenhuma hipótese;

(xii) não será concedido qualquer tipo de desconto pela Emissora aos Investidores interessados em subscrever os CRI no âmbito da Oferta, observada a possibilidade de ágio e deságio, conforme cláusula 4.1.1 acima;

(xiii) não existirá fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica; e

(xiv) a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o Plano de Distribuição.

4.4. Data de Início da Rentabilidade

4.4.1. Para todos os fins e efeitos legais a data de início da rentabilidade dos CRI será a Primeira Data de Integralização ("**Data de Início da Rentabilidade**").

4.5. Encargos Moratórios

4.5.1. Sem prejuízo da Atualização Monetária e Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Investidores, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("**Encargos Moratórios**").

4.6. Isenção de penalidade e encargos

4.6.1. A Emissora não será responsável por qualquer falta de pagamento da CCB por parte da Devedora, exceto nos casos em que tal falta de



pagamento tenha sido causada por conduta dolosa ou negligência da Emissora. A Emissora não é responsável por garantir o pagamento da CCB e a responsabilidade pelo pagamento dos juros e principal da CCB é exclusivamente da Devedora. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do respectivo Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas.

5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização do Valor Nominal Unitário dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE, desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI até a data de seu efetivo pagamento ("**Atualização Monetária dos CRI**"), sendo o produto da atualização monetária dos CRI incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI**").

5.1.1. A Atualização Monetária dos CRI será calculada segundo a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

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

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

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

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

onde:

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

NI_k = valor do número-índice do IPCA/IBGE do segundo mês anterior ao mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês " k ";



dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou última Data de Aniversário dos CRI, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total onde Dias Úteis de vigência do IPCA/IBGE, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI, inclusive, e a próxima Data de Aniversário dos CRI, exclusive, sendo "dut" um número inteiro.

Sendo que:

- (i) O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- (iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo dia 15 (quinze) de cada mês e caso o dia 15 (quinze) não for útil, será o próximo Dia Útil imediatamente subsequente ("**Data de Aniversário dos CRI**");
- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) caso o número índice do IPCA/IBGE a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE;
- (vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vii) 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.

5.1.2. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA/IBGE quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA/IBGE, a projeção do IPCA/IBGE calculada com base na média coletada com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informadas e coletadas a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE.

5.1.3. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração



e/ou divulgação (“**Período de Ausência do IPCA/IBGE**”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, a Emissora ou o Agente Fiduciário (caso a Emissora não o faça) deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e neste Termo de Securitização, para os Titulares de CRI definirem, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“**Taxa Substitutiva dos CRI**”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE.

5.1.4. Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, a referida Assembleia Especial de Investidores não será mais realizada, e o IPCA/IBGE, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva dos CRI entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI, conforme estabelecido neste Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI em circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização (ou da data em que deveria ter sido realizada, no caso de não instalação em segunda convocação) da respectiva Assembleia Especial de Investidores, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI devida calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou a data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Os CRI resgatados nos termos deste item serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora. Para cálculo da remuneração dos CRI aplicável aos CRI a serem resgatados e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do período de ausência do IPCA/IBGE serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.



5.2. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitado ao maior valor entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 2032, a ser verificada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de sobretaxa de 0,275% (duzentos e setenta e cinco milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou a data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“**Remuneração dos CRI**” ou “**Remuneração**”).

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

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

onde:

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

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

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

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

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

dp = é o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI e a data de cálculo, sendo “dp” um número inteiro.

5.3. Pagamento da Remuneração dos CRI. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas neste Termo de Securitização, a Remuneração dos



CRI será paga semestralmente, nos meses de maio e novembro, conforme tabela prevista no **Anexo III** a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento realizado em 16 de dezembro de 2024 e o último na Data de Vencimento dos CRI, sendo cada uma indistintamente referida ("**Data de Pagamento da Remuneração**").

5.4. Amortização dos CRI

5.4.1. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado semestralmente conforme tabela prevista no **Anexo III** a este Termo de Securitização ("**Datas de Amortização**").

6. VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado. Os CRI e, por consequência a CCB e todas as obrigações constantes deste Termo de Securitização e da CCB poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do Valor do Principal Atualizado da CCB, acrescido dos Juros, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Desembolso da CCB ou da Data de Pagamento dos Juros imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora ("**Montante Devido Antecipadamente**"), na ocorrência das hipóteses descritas nos itens 6.1.1 e 6.1.2 abaixo, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis ("**Eventos de Vencimento Antecipado**").

6.1.1. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados neste item 6.1.1 acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Devedora ou consulta à Securitizadora ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na Cédula e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que tal inadimplemento não seja sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil a contar da data em que o mesmo era devido;
- (ii) dar destinação diversa aos recursos captados por meio da CCB daquela especificada no Quadro V do Preâmbulo da CCB; ou provar-se a descaracterização de finalidade da CCB;
- (iii) inadimplemento ou vencimento antecipado, de qualquer obrigação pecuniária firmada pela Devedora com instituições financeiras ou operações no âmbito do mercado de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em



outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato;

(iv) ocorrência de (i) insolvência civil da Devedora ou qualquer evento análogo, inclusive em decorrência de procedimentos previstos na Lei 11.101; (ii) pedido de declaração de insolvência civil da Devedora ou qualquer evento análogo formulado por terceiros e não elidido no prazo legal, inclusive em decorrência de procedimentos ou da aplicação de institutos previstos na Lei 11.101/05; ou (iii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;

(v) alteração das atividades indicadas nos atos constitutivos da Devedora que impliquem em impossibilidade de continuidade do seu objeto social e de sua natureza inicialmente disposta nos documentos constitutivos da Devedora, sem a anuência prévia da Cedente;

(vi) transferência de titularidade de ativos da Devedora de valor individual ou agregado superior ou equivalente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira anual divulgada;

(vii) não cumprimento, pela Devedora, de qualquer sentença arbitral ou decisão judicial imediatamente exigível contra a Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas;

(viii) se a Devedora ceder ou transferir quaisquer de suas obrigações decorrentes da CCB e/ou dos demais Documentos da Operação, sem autorização da Cedente;

(ix) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela Devedora e/ou quaisquer associados, que façam parte da diretoria e/ou conselho de administração da Devedora, nos termos do seu Estatuto Social, diretores, executivos, representantes, nos termos do seu Estatuto Social, e mandatários da Devedora;

(x) em caso de decisão judicial declarando ilegítimo, inexistente, inválido, ineficaz ou inexigível o Crédito Imobiliário e/ou quaisquer dos demais Documentos da Operação, desde que tal decisão não seja revertida ou tenha seus efeitos suspensos integralmente em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido proferida;

(xi) reorganização envolvendo a Devedora que (i) exclua ou altere as categorias de associados denominados "Fundadores", "Efetivos" ou "Contribuintes", bem como as características das



categorias de associados descritas atualmente no Estatuto Social da Devedora, e (ii) altere a sua natureza de associação, sem prévia autorização da Cedente;

(xii) a inobservância da Legislação Socioambiental, conforme previsto na CCB, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente conforme reconhecido em decisão administrativa ou judicial, bem como, se a Devedora incentivar, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;

(xiii) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou qualquer forma de reorganização envolvendo a Devedora, nos termos do Estatuto Social da Devedora; e

(xiv) não cumprimento das Leis Anticorrupção por parte da Devedora, pela prática de ato ilícito.

6.1.2. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula não sanados no prazo de cura, quando aplicável, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos no item 8.3 deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, do resgate obrigatório dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo (“**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**”):

(i) se quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito da CCB e/ou dos demais Documentos da Operação forem inadimplidas, desde que tal inadimplemento não seja sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do referido descumprimento, sendo que o prazo de cura previsto neste item não se aplica a obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico na CCB e/ou nos demais Documentos da Operação;

(ii) protesto de títulos por cujo pagamento a Devedora seja responsável, ainda que na condição de garantidora, em valor individual ou agregado superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, salvo se: (a) o(s) protesto(s) tiver(em) sido cancelado(s) ou sustado(s); ou (b) forem prestadas garantias suficientes em juízo juntamente com medidas de sustação, em qualquer dos casos no prazo legal;

(iii) se houver qualquer decisão judicial ou administrativa imediatamente exigível de cobrança e/ou execução contra a Devedora (exceto decisões administrativas emitidas no âmbito



tributário, de forma que, para questões tributárias, este Evento de Vencimento Antecipado Não Automático somente será aplicável se houver decisões judiciais imediatamente exigíveis), por dívida líquida e certa, em valor individual ou agregado superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;

(iv) não renovação, cancelamento, perda, cassação, extinção, revogação ou suspensão das autorizações, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades da Devedora, exceto (a) por aquelas autorizações, alvarás ou licenças que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; (b) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé pela Devedora, nas esferas judiciais ou administrativas e cuja aplicabilidade ou exequibilidade esteja suspensa; ou (c) por aquelas que não possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(v) revelarem-se incorretas, insuficientes, inconsistentes ou enganosas, em qualquer aspecto materialmente relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora no âmbito da CCB ou em qualquer um dos Documentos da Operação na data em que foram prestadas;

(vi) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora no âmbito da CCB ou em qualquer um dos Documentos da Operação na data em que foram prestadas;

(vii) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Documentos da Operação seja questionada judicialmente por quaisquer associados da Devedora atuando no exercício de suas funções; e

(viii) não observância, pela Devedora, trimestralmente, de qualquer dos Índices Financeiros, a serem acompanhados pela Securitizadora com base nas demonstrações financeiras anuais da Devedora, devidamente auditadas, a partir, inclusive, das demonstrações financeiras da Devedora relativas a 31 de dezembro de 2024:

(a) Dívida Líquida / EBITDA igual ou inferior a 3,5x.

7. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula 6.1.1 acima, desde que não sanado no prazo de cura aplicável, a CCB e, conseqüentemente os CRI tornar-se-ão automaticamente vencidos, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.1.3 abaixo.

7.1. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 6.1.2 acima, desde que não sanado no prazo de cura aplicável, a Securitizadora deverá notificar a Devedora da convocação de



Assembleia Especial de Investidores na mesma data em que realizar a convocação da referida Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada no prazo máximo: (i) de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou (ii) de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável.

7.1.1. Após a realização da Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 7.1 acima, a Securitizadora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes da CCB e, conseqüente, realizar o resgate antecipado obrigatório total dos CRI, e exigir o imediato pagamento do Montante Devido Antecipadamente, a menos que os Titulares de CRI, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes, desde que representem o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente, não realização do resgate antecipado obrigatório total dos CRI, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado da CCB. Sendo certo que cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Investidores.

7.1.2. Na hipótese da não obtenção de quórum de instalação e/ou de não deliberação, em primeira ou em segunda convocação na Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual não declaração do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, não realização do resgate antecipado obrigatório total dos CRI, a Emissora deverá considerar o vencimento antecipado da CCB.

7.1.3. Em caso de ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do montante devido e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da CCB, em 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora à Devedora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Caso existam recursos no Patrimônio Separado, a Emissora deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Devedora obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

7.1.4. Ocorrendo o vencimento antecipado da CCB, a Securitizadora deverá observar o disposto na Cláusula 10.2 abaixo.

7.2. Os valores financeiros indicados nesta Cláusula 7 serão corrigidos anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, a partir da Data de Emissão.



8. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

8.1. Realização da Assembleia Especial de Investidores

8.1.1. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta Cláusula 8.

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

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

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

8.1.4. Nos termos da Cláusula 8.1.1, são exemplos de matérias de interesse dos Investidores: (i) despesas da Emissão não previstas neste Termo de Securitização; (ii) direito de voto dos Investidores e alterações de quóruns da Assembleia Especial de Investidores; (iii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (iv) substituição do Agente Fiduciário; (v) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização; e (vi) alterações nas características dos CRI, entre outros.

8.2. Competência para Convocação

8.2.1. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que



representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação. A convocação deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário.

8.3. Convocação

8.3.1. A convocação da Assembleia Especial de Investidores far-se-á mediante convocação encaminhada a cada Investidor e aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas 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, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e edital publicado no web site da Emissora, qual seja www.truesecuritizadora.com.br, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores, salvo se de outra forma prevista neste instrumento. Não se admite que o edital da segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60 e na Cláusula 8.1.2, item (i) acima, de forma que, neste caso, o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, sendo que tais divulgações serão realizadas na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

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

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



8.4. Instalação

8.4.1. Instalação da Assembleia Especial de Investidores (regra geral): A Assembleia Especial de Investidores será instalada: (i) em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número de CRI em Circulação, exceto se quórum maior não for exigido pela regulamentação aplicável.

8.4.2. Instalação da Assembleia Especial de Investidores em caso de Insuficiência de ativos do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 12.4 abaixo, instalar-se-á, (a) em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Investidores, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

8.5. Direito a voto

8.5.1. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações. Exceto se diversamente disposto neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Investidores, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

8.6. Consulta formal

8.6.1. Desde que implementado pela Emissora, os Titulares de CRI poderão votar nas Assembleias Gerais de Investidores por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores prevista neste Termo de Securitização, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação.

8.7. Comparecimento do Agente Fiduciário

8.7.1. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

8.8. Presidência

8.8.1. A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (a) ao representante da Emissora;



- (b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes;
- (c) ao representante do Agente Fiduciário; ou
- (d) a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem.

8.9. Deliberações

8.9.1. As deliberações serão tomadas em sede de Assembleia Especial de Investidores e ocorrerão com a representação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, desde que representem o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação. Ainda, incluem-se nas deliberações regidas por este quórum, as deliberações acerca de renúncia ou perdão temporário dos Investidores para que não seja considerada uma hipótese de vencimento antecipado ou inadimplemento de obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização.

8.10. Quórum Especial

8.10.1. Nas hipóteses de alteração: (a) de prazos (inclusive prazo de vigência dos CRI) e valores previstos neste Termo de Securitização; (b) modificações das condições dos CRI, tais como: (b.1) da Remuneração ou amortização dos CRI, bem como seus respectivos cronogramas de pagamento (b.2) das regras relacionadas à Oferta de Pagamento Antecipado, (b.3) de qualquer quórum previsto neste Termo de Securitização, (b.4) alteração ou exclusão de Eventos de Vencimento Antecipado, (b.5) alterações ou exclusões desta Cláusula; (c) alteração ou exclusão de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado; e (d) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou nos Documentos da Operação que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI; as deliberações dependerão, em primeira convocação, da aprovação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em segunda convocação.

8.10.2. Insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado: Na Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 12.4 abaixo, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, na forma do §4º do artigo 30 da Lei 14.430.

8.10.3. Liquidação do Patrimônio Separado ou Substituição da Emissora: A deliberação para Liquidação do Patrimônio Separado prevista na Cláusula 13.1 abaixo, será de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, em segunda convocação, enquanto eventual substituição ou destituição da Emissora



será deliberada por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação presentes em qualquer convocação, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

8.11. Dispensa de Convocação

8.11.1. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial de Investidores a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

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

8.12. Dispensa de Assembleia Especial de Investidores para alteração deste Termo de Securitização

8.12.1. As Partes desde já concordam que 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, sendo certo, todavia, que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Investidores, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela B3, pela ANBIMA, pela CVM e/ou por demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele grosseiro, de digitação ou aritmético; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço, telefone, conforme aplicável; (v) em virtude da redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; (vi) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos ou qualquer despesa ou prejuízo aos Titulares do CRI.

9. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

9.1. Informação de Fatos Relevantes. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 44, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

9.1.1. Adicionalmente, a Emissora compromete-se a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da divulgação de fato relevante.



9.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, na forma e prazos previstos na regulamentação aplicável, colocando tal relatório à disposição dos Investidores e do Agente Fiduciário, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

9.3. Veracidade de Informações e Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, em conformidade com a análise do assessor jurídico contratado no âmbito da Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

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

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade empresária por ações de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Resolução CVM 60;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, 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) possui todas as autorizações e licenças necessárias à condução de suas atividades;
- (iv) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte 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;
- (v) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (vi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vii) a celebração e o cumprimento das obrigações previstas neste Termo de securitização não infringirem ou contrariarem: (a) contratos de que a Emissora faça parte ou resultarão em (i) vencimento antecipado de obrigações da Emissora; (ii) criação de qualquer ônus; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos; (b) o estatuto social da Emissora, bem como qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora esteja sujeita;



(viii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

(ix) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados, nas exatas condições da CCB, 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;

(x) não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(xi) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora;

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

(xiii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xiv) conhece, cumpre e faz com que suas Afiliadas, dirigentes, administradores ou empregados, bem como eventuais subcontratados que atuem em nome da Emissora cumpram, bem como mantenham procedimentos para que seus funcionários, quando atuando pela Emissora ou em nome da Emissora, cumpram as Leis Anticorrupção e toda e qualquer lei que trata de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal, incluindo, sem limitação as Leis Anticorrupção, conforme aplicável, por meio dos seguintes atos: (a) adotar e manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira no interesse ou para benefício próprio, exclusivo ou não; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas por parte da Emissora, de suas controladoras e seus administradores, acionistas, empregados, agentes e representantes, comunicar, prontamente, o Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;



(xv) cumpre as leis, regulamentos e normas administrativas em vigor, determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(xvi) emprega os melhores esforços para que seus subcontratados ou empresas prestadoras de serviço adotem políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, bem como a legislação relacionada a crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal, nos termos das Leis Anticorrupção, da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública);

(xvii) notificará o Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência, de que a Emissora, suas Controladas e seus respectivos administradores, funcionários ou representantes, comprovadamente agindo em seu nome, nos termos do item "(xvi)" acima, encontram-se envolvidos em investigação, inquérito, ação, procedimento judicial ou administrativo conduzido por autoridade administrativa ou judicial nacional ou estrangeira relativo à prática de atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), conforme alteradas, devendo: (a) fornecer cópia de eventuais decisões proferidas nos citados procedimentos, bem como informações detalhadas sobre as medidas adotadas em resposta a tais procedimentos, em que ela ou qualquer de suas Controladas, ou os respectivos administradores, empregados, agentes ou representantes, comprovadamente agindo em seu nome, estejam envolvidos; e (b) apresentar ao Agente Fiduciário, assim que disponível, cópia de quaisquer acordos judiciais ou extrajudiciais, termos de ajustamento de conduta, acordos de leniência ou afins eventualmente celebrados, em que ela ou qualquer de suas Controladas, ou os respectivos administradores, empregados, agentes ou representantes, comprovadamente agindo em seu nome, estejam envolvidos;



(xviii) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xix) cumpre a legislação e regulamentação ambiental aplicáveis à condução de seus negócios e à execução das suas atividades, incluindo a Legislação Socioambiental; e

(xx) cumpre a legislação que trata do não incentivo à prostituição, da não utilização ou incentivo de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, não tendo sido condenada na esfera judicial ou administrativa por questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil e/ou incentivo à prostituição, nem de qualquer forma infringe os direitos dos silvícolas, em especial o direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente .

9.5. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na regulamentação aplicável, a Emissora se obriga a:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo o registro contábil;
- (ii) submeter, nos termos do artigo 35, § 2º, item "b" da Resolução CVM 60, suas Demonstrações Contábeis, inclusive as relacionadas ao Patrimônio Separado;
- (iii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos de sua competência e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo de Securitização;
- (iv) manter atualizado seu registro na CVM;
- (v) manter todas as autorizações e licenças necessárias à condução de suas atividades;
- (vi) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social;
- (vii) comunicar ao Agente Fiduciário eventual ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Evento de Vencimento Antecipado em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do conhecimento do fato que ensejou referidos eventos;
- (viii) comunicar ao Agente Fiduciário eventual substituição dos auditores independentes, bem como 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 da CVM (SSE), nos termos do § 7º, do artigo 33, da Resolução CVM 60;



- (ix) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios;
- (x) cumprir com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão, previstas na legislação e regulamentação específicas;
- (xi) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação a seus investidores e aos Investidores da Oferta;
- (xii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Investidores;
- (xiii) cumprir fielmente, naquilo que lhe couber, as obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (xiv) envidar e continuar envidando os melhores esforços para manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Investidores, na forma e nos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (xv) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou da sua identificação pela Emissora, conforme aplicável;
- (xvi) zelar pela existência e pela integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- (xvii) não utilizar os recursos recebidos em função dos CRI em desacordo com os termos e as finalidades previstas neste documento;
- (xviii) verificar, nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60, monitorar, controlar e processar a liquidação dos ativos vinculados à Emissão, podendo contratar prestadores de serviços para tais atividades, sem se eximir de suas responsabilidades, as quais incluem: **(1)** diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (a) controles de presenças e das atas de Assembleia Especial dos Investidores; (b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus Patrimônios Separados; (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão; **(2)** pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, desde de que sejam advindas de seu descumprimento, exclusivamente por dolo da Emissora, observado o disposto na Lei 14.430 e/ou na legislação aplicável; **(3)** manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão: (a) registrados em entidade registradora; (b) custodiados no Custodiante; **(4)** elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60; **(5)** convocar e realizar a Assembleia



Especial de Investidores, assim como cumprir suas deliberações; **(6)** observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para os Patrimônios Separados, conforme disposto na regulamentação específica; **(7)** cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização; e **(8)** adotar os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas, quando for o caso;

(xix) contratar e manter contratados, às expensas da Devedora, e com a remuneração devidamente adimplida, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Agente Fiduciário e a B3, bem como tomar todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção dos Créditos Imobiliários e dos CRI;

(xx) nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização, bem como adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem: **(i)** recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados; **(ii)** quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os Créditos Imobiliários nele custodiados ou registrados; e **(iii)** regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização;

(xxi) divulgar amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco;

(xxii) cumprir, por si e por suas Afiliadas, incluindo seus respectivos administradores e funcionários no exercício de suas funções, as Leis Anticorrupção, conforme aplicável, devendo: (a) adotar e manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira no interesse ou para benefício próprio, exclusivo ou não; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas por parte da Emissora, de suas controladoras e seus administradores, acionistas, empregados, agentes e representantes, comunicar, prontamente, o Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e

(xxiii) cumprir a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades



descritas em seu objeto social. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais, Distritais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor.

9.6. A Emissora notificará, em até 2 (dois) Dias Úteis, os Investidores e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

9.7. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mencionado relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Tais documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência e qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores.

10. OFERTA DE PAGAMENTO ANTECIPADO DA CCB, RESGATE ANTECIPADO TOTAL OBRIGATÓRIO DOS CRI E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

10.1. Da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB e da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

10.1.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta de pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor da CCB, desde que condicionada à aceitação por parte dos Titulares de CRI a ser indicada na Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado, que será endereçada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("**Oferta de Pagamento Antecipado**"):

- (i) A Devedora realizará a Oferta de Pagamento Antecipado por meio de comunicação à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário ("**Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado**"), conforme modelo de resposta constante no Anexo V deste Termo de Securitização, a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Pagamento Antecipado, incluindo (a) o percentual do prêmio de pagamento antecipado a ser oferecido que, caso existente, não poderá ser negativo; (b) a forma e o prazo de manifestação à Emissora pelos Titulares dos CRI, sobre a aceitação quanto à Oferta de Pagamento Antecipado,



prazo esse que não poderá ser superior a 25 (vinte e cinco) dias contados da data da Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado; (c) a data efetiva para o pagamento antecipado do saldo devedor da CCB, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data da Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado; e (d) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos titulares dos CRI e para a operacionalização do pagamento antecipado do saldo devedor da CCB no âmbito da Oferta de Pagamento Antecipado;

(ii) caso haja a aceitação da Oferta de Pagamento Antecipado por parte ou pela totalidade dos Titulares de CRI, a Devedora deverá, dentro de até 5 dias após o término do prazo de adesão à Oferta de Pagamento Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário e à Emissora a realização do pagamento antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado;

(iii) o valor a ser pago à Securitizadora será equivalente ao Valor do Principal Atualizado acrescido (a) dos Juros aplicáveis, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Desembolso da CCB ou a Data de Pagamento de Juros imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, de prêmio de pagamento antecipado a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Devedora, que não poderá ser negativo; e

(iv) o pagamento antecipado e o correspondente pagamento serão realizados em conformidade com os procedimentos operacionais da B3 (Segmento B3 UTMV) caso a CCB esteja registrada na B3.;

10.1.2. A Emissora, indicará o valor do saldo devedor de principal da CCB correspondente à soma do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI que tiverem aceitado a Oferta de Pagamento Antecipado acrescido dos Juros aplicáveis sobre o saldo devedor de principal dos CRI correspondente à soma do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI cujos Titulares dos CRI tiverem aderido à oferta, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Desembolso da CCB (inclusive) ou a Data de Pagamento de Juros imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a qual corresponderá à quantidade de CRI que tiverem sido indicados por seus respectivos titulares em aceitação à Oferta de Pagamento Antecipado, no âmbito da Oferta de Pagamento Antecipado dos CRI que for realizada pela Securitizadora como consequência da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, nos termos previstos neste Termo de Securitização. A Oferta de Pagamento Antecipado será sempre relativa à



totalidade da CCB, observada a possibilidade de liquidação parcial, na hipótese de apenas uma parcela dos titulares de CRI aderirem à referida Oferta de Pagamento Antecipado.

10.1.3. As despesas relacionadas à Oferta de Pagamento Antecipado da CCB serão arcadas exclusivamente pela Devedora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.

10.1.4. Exceto na hipótese da Oferta de Pagamento Antecipado acima, a Devedora não poderá realizar a liquidação antecipada da CCB de forma facultativa.

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

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

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

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

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

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

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



10.2. Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI

10.2.1. Os CRI serão objeto de resgate antecipado obrigatório (i) caso a Devedora efetue o pagamento antecipado total da CCB nos termos da Cédula; (ii) caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático da CCB, não sanado nos respectivos prazos de cura; ou (ii) caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB, não sanado nos respectivos prazos de cura, e, em ambos casos, seja declarado o vencimento antecipado da CCB nos termos deste Termo de Securitização ("**Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI**").

10.2.2. Os recursos recebidos pela Emissora decorrentes do pagamento do montante devido e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da CCB serão integralmente utilizados pela Emissora para o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI.

10.2.3. O pagamento dos CRI resgatados antecipadamente por meio do Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data do Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis do efetivo pagamento pela Devedora do montante devido acrescido de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora decorrente da declaração de vencimento antecipado da CCB, sendo que a B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 03 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI.

10.2.4. Os CRI resgatados pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

11. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Instituição do Regime Fiduciário. Na forma do artigo 25 da Lei 14.430, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os (i) Créditos Imobiliários, a (ii) Conta Centralizadora, incluindo todos os valores depositados na Conta Centralizadora, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Centralizadora, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente o Patrimônio Separado, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (iii) as garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii), acima, conforme aplicável.

11.2. Constituição do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora serão destacados do patrimônio da Emissora e passarão a constituir Patrimônio Separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos da Lei 14.430, até o pagamento



integral dos CRI, e manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete a amortização integral de todos os CRI a que esteja afetado, nos termos do artigo 27, II da Lei 14.430.

11.3. Isenção de ações ou execuções de outros credores. Na forma da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI aos quais estão vinculados.

11.4. Obrigações do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, objeto do Regime Fiduciário, responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Investidores, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

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

11.6. Aplicações Financeiras Permitidas. significam os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis, tais como (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A. (“**Aplicações Financeiras Permitidas**”).

11.6.1. 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.

12. ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. A Emissora **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da Amortização, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Investidores, **(iii)** manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e do disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme legislação aplicável, após o término do exercício social, qual seja, o dia 30 de junho de cada ano.



12.2. A Emissora somente responderá pelos prejuízos e insuficiência que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado, conforme decisão transitada em julgado, observado o disposto na Lei 14.430.

12.2.1. A Emissora declara, para fins do disposto na Resolução CVM 60, que: (i) a custódia de cada Documento da Operação será realizada pela Emissora; e (iii) a arrecadação, o controle, e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora.

12.3. Nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, a custódia dos documentos comprobatórios que representam os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão, sendo que o Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários, bem como o Banco Depositário contratado para realizar a custódia dos documentos que integram o lastro das emissões, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

12.3.1. Os Documentos Comprobatórios referidos no item 12.3 acima são aqueles nos quais a Emissora e o Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreiam, nos termos do § 3º, do artigo 34, da Resolução CVM 60.

12.3.2. Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos líquidos de tributos à Devedora, respeitada a ordem de aplicação de recursos.

12.4. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma do artigo 30 da Lei 14.430 e observadas as formalidades e procedimentos previstas na referida Lei e nas cláusulas previstas neste Termo de Securitização.

12.4.1. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, conforme quórum de instalação e deliberação constantes da Cláusula 8.

12.4.2. Adicionalmente ao disposto na Cláusula 12.4 acima, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: –(i) caso a Assembleia Especial de Investidores



acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou –(ii) caso a Assembleia Especial de Investidores acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (i) insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a emissão dos CRI ocasionado pela Securitizadora, devendo ser observado o mecanismo previsto na Cláusula 12.4 acima;
- (ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (v) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento e caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado; ou
- (vi) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial.

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



13.3. Na Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 13.2 acima e, ainda, desde que observados os quóruns de instalação e deliberação previstos na Cláusula 8 deste Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.

13.4. O Agente Fiduciário, a nova securitizadora, o liquidante nomeado ou a Securitizadora, conforme cada caso, poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, da CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

13.6. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, aos Titulares de CRI serão dados os Créditos Imobiliários na proporção detida por cada um deles.



Adicionalmente, a cada CRI será dada em dação em pagamento a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado (exceto pelos Créditos Imobiliários), na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

14. AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1. Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

- (i) aceitar integralmente as condições previstas neste Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na legislação aplicável;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída;
- (iv) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (v) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização uma vez que recebeu cópia eletrônica da CCB assinada, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento; e
- (vi) que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no **Anexo X** deste Termo de Securitização.

14.2. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

14.3. Constituem deveres do Agente Fiduciário, sem prejuízo dos demais deveres estabelecidos no artigo 11 da Resolução CVM 17:

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



- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, baseado nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Investidores, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o domicílio ou a sede da Devedora e da Emissora, conforme o caso;
- (xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;
- (xiii) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) manter atualizada a relação dos Investidores e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto ao Escriturador e à Emissora;
- (xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvi) comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar



a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;

(xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

(xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;

(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; e

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

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

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

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

14.5. Os Investidores podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta, em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à Assembleia Especial de Investidores referida neste item o disposto na Cláusula 14.4.1 acima. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização no Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do artigo 5º da Resolução CVM 17.



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

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

14.8. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

14.10. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto no 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.

14.11. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de



forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

15. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

15.1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a Oferta serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, sendo que as despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, conforme previstas no **Anexo II** a este Termo de Securitização (“**Despesas Flat**”), serão retidas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora. As demais despesas serão pagas pela Securitizadora, com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora:

I. remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

- (i) pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;
- (ii) pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data da Primeira de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (iii) o valor devido no âmbito do item (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e
- (iv) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros Tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

II. remuneração do Custodiante, nos seguintes termos:

- (i) registro da CCI: Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;
- (ii) custódia da CCI: Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e; parcelas anuais, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco 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;



(iii) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

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

(v) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

III. remuneração do Agente Fiduciário, nos seguintes termos:

(i) pela implantação dos CRI e verificação do Reembolso de Custos e Despesas, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(ii) pela prestação dos serviços prestados durante a vigência dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização, valor anual corresponde a R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito neste item "ii" será devido a título de "abort fee";

(iii) pela verificação da Destinação dos Recursos, no valor semestral de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), devendo a primeira parcela devida no último dia útil de junho de 2024, e as demais serão devidas a cada semestre subsequente até a comprovação total da Destinação dos Recursos, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item "iii" deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate



antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;

(iv) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;

(v) o valor devido no âmbito da alínea (ii), (iii) e (iv) acima será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, 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; e

(vi) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros Tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vii) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;

(viii) O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI, conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio



de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI, mediante prévia aprovação, deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora (e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial de Investidores. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais 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 dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;



(ix) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

(x) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

IV. remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros Tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(v) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.



V. taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

VI. taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

(i) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

(ii) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(iii) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

VII. despesas com Assembleia Especial de Investidores, nos seguintes termos:

(i) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionadas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

VIII. despesas com reestruturação:

(i) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(ii) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros Tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;



(iv) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

(v) entende-se por "**Reestruturação**" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

IX. demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;

(iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(v) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

(vi) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(vii) eventuais taxas e Tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da



tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI;

(viii) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI;

(ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização;

(x) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(xi) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

(xii) 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; e

(xiii) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado.

15.1.1. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares de CRI, as Despesas *Flat* previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

15.1.2. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

15.1.3. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora ou do Agente Fiduciário na qualidade de representante dos Titulares de CRI, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.



15.1.4. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

15.1.5. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

15.1.6. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

15.2. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas, sempre que possível, desde que previamente aprovadas em Assembleia Especial de Investidores, serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

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

15.4. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário e a Securitizadora venham a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas exclusivamente com os recursos do Fundo de Despesas, ou diretamente pela Devedora na insuficiência de recursos no Fundo de Despesas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração o Agente Fiduciário na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período



superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

15.5. O Patrimônio Separado, caso a Devedora não o faça, ressarcirá a Securitizadora e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, e *conference call*; e (d) publicações e notificações em geral. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

15.6. Será retido, pela Securitizadora, do Preço de Integralização, por conta e ordem da Devedora, o valor inicial de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), para fins de constituição de um fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da Emissão e da Oferta dos CRI ("**Fundo de Despesas**").

15.7. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$60.000,00 (sessenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

15.8. A recomposição do Fundo de Despesas pela Emissora, na forma prevista na Cláusula 15.7 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação à Devedora, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, informando o montante que a Devedora deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 10 (dez) Dias contados do recebimento da referida notificação.

15.9. Caso a Devedora não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e os montantes existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para arcar com as despesas ordinárias, estas serão pagas pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Devedora, nos termos desta Cláusula.

15.10. 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 Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, nas Aplicações Financeiras Permitidas que são as cédulas de depósito bancário e/ou operações compromissadas com liquidez diária e baixo risco (“**Investimentos Permitidos**”), sendo certo que a Securitizadora, 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 isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada culpa grave ou dolo da Securitizadora, conforme sentença transitado em julgado.

15.11. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados neste Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de cumprimento integral das obrigações 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 Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de Tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Devedora.

16. PUBLICIDADE

16.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Investidores, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet (www.truesecuritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

17. REGISTROS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. O Termo de Securitização será entregue para registro à Securitizadora, nos termos do parágrafo primeiro, do artigo 26 da Lei nº 14.430, para que seja registrado perante a B3 pela Securitizadora o regime fiduciário a que os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI e a Conta Centralizadora, nos



termos das declarações constantes do **Anexo VII e Anexo VIII** deste Termo de Securitização.

18. PAGAMENTO DE TRIBUTOS

18.1. A Devedora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da CCB ou da CCI, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência da CCB (ou do Crédito Imobiliário dela decorrentes) ou da CCI ("**Tributos**"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude da CCB serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na CCB, 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 CCB, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Os CRI lastreados no Crédito Imobiliário decorrente da CCB serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. A Devedora não será responsável pelo pagamento ou recolhimento de tributos que eventualmente venham a incidir em razão de eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, exceto em caso de tributos decorrentes da descaracterização da CCB como lastro imobiliário para fins do CRI, por descumprimento da destinação de recursos pela Devedora.

18.2. A Devedora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares dos CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares dos CRI em virtude de seu investimento nos CRI, exceto caso tais tributos sejam cobrados exclusivamente em virtude da falta de comprovação, pela Devedora, da Destinação dos Recursos na forma estabelecida na Cláusula 3.21.1 acima.

18.3. Caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir decorram de fatos que não sejam imputáveis à Devedora ou à estrutura da Emissão, incluindo, mas não se limitando a, eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou caso a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Securitização, a Devedora não será responsável pelo pagamento ou recolhimento dos tributos.



19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Informações

19.1.1. Sempre que solicitada pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora no site (<https://www.truesecuritizadora.com.br>).

19.2. Divisibilidade

19.2.1. 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.

19.3. Indivisibilidade

19.3.1. 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.

19.4. Independência

19.4.1. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores 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.

19.5. Irrevogabilidade

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

19.6. Validade de Alterações Posteriores

19.6.1. Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

19.7. Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no **Anexo IX** a este Termo de Securitização.



20. TÍTULO EXECUTIVO

20.1. As obrigações assumidas neste Termo de Securitização constituem obrigações legalmente válidas, lícitas, eficazes e vinculantes das Partes, exequíveis de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do inciso II do artigo 784 do Código de Processo Civil e do artigo 48 da Lei 14.195;

21. NOTIFICAÇÕES

21.1. Comunicações. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

Para a Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova
 Conceição
 CEP 04.506-000
 São Paulo - SP
 At.: Arley Custódio Fonseca 74 Fone: (11) 3071-4475
 E-mail: middle@trusecuritizadora.com.br |
 juridico@trusecuritizadora.com.br |
 operacoes@trusecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
 MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e
 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin,
 CEP 04.578-910, São Paulo – SP
 At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
 Tel.: (21) 3514-0000
 E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br;
 af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br
 (esse último para preço unitário do ativo)

21.2. As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com Aviso de Recebimento, ou, quando enviadas por correio eletrônico, na data da confirmação de recebimento eletrônico.

21.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem consideradas entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

22. FATORES DE RISCO



22.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos, os quais se encontram descritos nos Prospectos.

23. ASSINATURA DIGITAL

23.1. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio digital, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, em conformidade com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

24. FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

24.1. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

24.2. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam este Termo de Securitização, com dispensa da assinatura de testemunha conforme legislação vigente

São Paulo, 3 de junho de 2024.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]



Página de Assinaturas 1/3 do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírío Libanês"

TRUE SECURITIZADORA S.A.

(*EMISSION*)



Nome:
CPF:



Nome:
CPF:
E-mail:



Página de Assinaturas 2/3 do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês"

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

(Agente Fiduciário)



Nome:
CPF:



Nome:
CPF:



Página de Assinaturas 3/3 do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês"

Testemunhas:

1.

Developed by
Sílvia Carolina Reis
Assinado por SÍLVIA CAROLINE REIS-434888844F
CPF: 4040860342
Data Hora da Assinatura: 03/02/2024 14:45:12 PM BRT
O ICP-Eletrônico (OU) Certificado Digital
C-DEF
Emissão: AC CertSign-INT-04
ICP
-#F8E020F426A4AF

Nome:

CPF:

2.

Developed by
Diana Carolina Pires
Assinado por WILLIAN GUY ALCANTARE PEREIRA-88645588E
CPF: 3804949323
Data Hora da Assinatura: 03/02/2024 15:14:18 PM BRT
O ICP-Eletrônico (OU) Certificado Digital
C-DEF
Emissão: AC CertSign-INT-04
ICP
-#F8E020F426A4AF

Nome:

CPF:



(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI

I.I. CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de junho de 2024.
--	---

SÉRIE	única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: TRUE SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22					
CEP	04.506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin					
CEP	04.578-910	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS					
CNPJ: 61.590.410/0001-24					
ENDEREÇO: Rua da Adma Jafet, nº 91, Cerqueira Cesar					
CEP	01.308-050	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário n.º 001/24, emitida pela Devedora, em 15 de junho de 2024 e celebrada em 3 de junho de 2024 (" CCB "), por meio do qual a Devedora, captará recursos para pagamento de (i) despesas imobiliárias futuras decorrentes da reforma e construção dos empreendimentos imobiliários listados no Anexo I da CCB					



(“**Empreendimentos Imobiliários**”, “**Imóveis**” e “**Despesas Imobiliárias**”, respectivamente); e (ii) para pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários ainda não incorridos pela Devedora, conforme parcelas predeterminadas dos contratos de locação de imóveis vigentes, todos descritos no Anexo A desta CCI (“**Contratos de Locação Elegíveis**” e “**Despesas com Aluguéis**”, respectivamente, sendo as Despesas com Aluguéis em conjunto com as Despesas Imobiliárias, “**Destinação dos Recursos**”), observada a forma de utilização e a proporção indicativa dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Imobiliários, conforme previsto no Anexo IV da CCB, não sendo utilizados para reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Emitente referente à reforma, construção e ao pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários realizados antes da Data de Desembolso.

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS: o valor de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão (“**Valor do Principal**”).

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Data de Emissão	15 de junho de 2024 (“ Data de Emissão ”)
Prazo Total	3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias corridos contados da Data de Emissão.
Valor de Principal	R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).
Atualização Monetária	O saldo do Valor do Principal será atualizado monetariamente pela variação mensal do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ IPCA ” e “ Atualização Monetária ”, respectivamente), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor do Principal ou saldo do Valor do Principal, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Anexo V da CCB (“ Atualização Monetária ”).
Juros	Sobre o saldo do valor do principal incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , equivalentes ao maior valor entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN B), com vencimento em 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior ao Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,275% (duzentos e setenta e cinco milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e (ii) 6,00% (seis inteiros



	por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração, imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, conforme fórmula constante do Anexo V.A da CCB ("Juros").
Data de Vencimento	13 de junho de 2034 (" Data de Vencimento da CCB ")
Amortização Extraordinária	Não há.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
Pagamento da Remuneração	Os Juros da CCB serão pagos nas datas indicadas na CCB, até a Data de Vencimento.
Periodicidade de Amortização do Principal	Sem prejuízo das hipóteses de pagamento antecipado e/ou vencimento antecipado das obrigações da CCB, nas formas previstas na CCB, o Valor do Principal Atualizado da CCB será amortizado nas datas indicadas na CCB, até a Data de Vencimento da CCB.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Garantias Fidejussórias	Não há.

7. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

Número da Parcela	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorpora Juros?	Taxa de Amortização
1	11/07/24	Não	Não	Não	0,0000%
2	13/08/24	Não	Não	Não	0,0000%
3	12/09/24	Não	Não	Não	0,0000%
4	11/10/24	Não	Não	Não	0,0000%
5	13/11/24	Não	Não	Não	0,0000%
6	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/01/25	Não	Não	Não	0,0000%
8	13/02/25	Não	Não	Não	0,0000%
9	13/03/25	Não	Não	Não	0,0000%
10	11/04/25	Não	Não	Não	0,0000%
11	13/05/25	Não	Não	Não	0,0000%
12	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	11/07/25	Não	Não	Não	0,0000%
14	13/08/25	Não	Não	Não	0,0000%



15	11/09/25	Não	Não	Não	0,0000%
16	13/10/25	Não	Não	Não	0,0000%
17	13/11/25	Não	Não	Não	0,0000%
18	11/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	13/01/26	Não	Não	Não	0,0000%
20	12/02/26	Não	Não	Não	0,0000%
21	12/03/26	Não	Não	Não	0,0000%
22	13/04/26	Não	Não	Não	0,0000%
23	13/05/26	Não	Não	Não	0,0000%
24	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/07/26	Não	Não	Não	0,0000%
26	13/08/26	Não	Não	Não	0,0000%
27	11/09/26	Não	Não	Não	0,0000%
28	13/10/26	Não	Não	Não	0,0000%
29	12/11/26	Não	Não	Não	0,0000%
30	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%
31	13/01/27	Não	Não	Não	0,0000%
32	11/02/27	Não	Não	Não	0,0000%
33	11/03/27	Não	Não	Não	0,0000%
34	13/04/27	Não	Não	Não	0,0000%
35	13/05/27	Não	Não	Não	0,0000%
36	11/06/27	Sim	Sim	Não	6,6666%
37	13/07/27	Não	Não	Não	0,0000%
38	12/08/27	Não	Não	Não	0,0000%
39	13/09/27	Não	Não	Não	0,0000%
40	13/10/27	Não	Não	Não	0,0000%
41	11/11/27	Não	Não	Não	0,0000%
42	13/12/27	Sim	Sim	Não	7,1428%
43	13/01/28	Não	Não	Não	0,0000%
44	11/02/28	Não	Não	Não	0,0000%
45	13/03/28	Não	Não	Não	0,0000%
46	12/04/28	Não	Não	Não	0,0000%
47	11/05/28	Não	Não	Não	0,0000%
48	13/06/28	Sim	Sim	Não	7,6923%
49	13/07/28	Não	Não	Não	0,0000%
50	11/08/28	Não	Não	Não	0,0000%
51	13/09/28	Não	Não	Não	0,0000%
52	11/10/28	Não	Não	Não	0,0000%
53	13/11/28	Não	Não	Não	0,0000%
54	13/12/28	Sim	Sim	Não	8,3333%
55	11/01/29	Não	Não	Não	0,0000%
56	09/02/29	Não	Não	Não	0,0000%
57	13/03/29	Não	Não	Não	0,0000%
58	12/04/29	Não	Não	Não	0,0000%
59	11/05/29	Não	Não	Não	0,0000%
60	13/06/29	Sim	Sim	Não	9,0909%
61	12/07/29	Não	Não	Não	0,0000%



62	13/08/29	Não	Não	Não	0,0000%
63	13/09/29	Não	Não	Não	0,0000%
64	10/10/29	Não	Não	Não	0,0000%
65	13/11/29	Não	Não	Não	0,0000%
66	13/12/29	Sim	Sim	Não	10,0000%
67	11/01/30	Não	Não	Não	0,0000%
68	13/02/30	Não	Não	Não	0,0000%
69	13/03/30	Não	Não	Não	0,0000%
70	11/04/30	Não	Não	Não	0,0000%
71	13/05/30	Não	Não	Não	0,0000%
72	13/06/30	Sim	Sim	Não	11,1111%
73	11/07/30	Não	Não	Não	0,0000%
74	13/08/30	Não	Não	Não	0,0000%
75	12/09/30	Não	Não	Não	0,0000%
76	11/10/30	Não	Não	Não	0,0000%
77	13/11/30	Não	Não	Não	0,0000%
78	12/12/30	Sim	Sim	Não	12,5000%
79	13/01/31	Não	Não	Não	0,0000%
80	13/02/31	Não	Não	Não	0,0000%
81	13/03/31	Não	Não	Não	0,0000%
82	10/04/31	Não	Não	Não	0,0000%
83	13/05/31	Não	Não	Não	0,0000%
84	11/06/31	Sim	Sim	Não	14,2857%
85	11/07/31	Não	Não	Não	0,0000%
86	13/08/31	Não	Não	Não	0,0000%
87	11/09/31	Não	Não	Não	0,0000%
88	13/10/31	Não	Não	Não	0,0000%
89	13/11/31	Não	Não	Não	0,0000%
90	11/12/31	Sim	Sim	Não	16,6666%
91	13/01/32	Não	Não	Não	0,0000%
92	12/02/32	Não	Não	Não	0,0000%
93	11/03/32	Não	Não	Não	0,0000%
94	13/04/32	Não	Não	Não	0,0000%
95	13/05/32	Não	Não	Não	0,0000%
96	11/06/32	Sim	Sim	Não	20,0000%
97	13/07/32	Não	Não	Não	0,0000%
98	12/08/32	Não	Não	Não	0,0000%
99	13/09/32	Não	Não	Não	0,0000%
100	13/10/32	Não	Não	Não	0,0000%
101	11/11/32	Não	Não	Não	0,0000%
102	13/12/32	Sim	Sim	Não	25,0000%
103	13/01/33	Não	Não	Não	0,0000%
104	11/02/33	Não	Não	Não	0,0000%
105	11/03/33	Não	Não	Não	0,0000%
106	13/04/33	Não	Não	Não	0,0000%
107	12/05/33	Não	Não	Não	0,0000%
108	13/06/33	Sim	Sim	Não	33,3333%



109	13/07/33	Não	Não	Não	0,0000%
110	11/08/33	Não	Não	Não	0,0000%
111	13/09/33	Não	Não	Não	0,0000%
112	13/10/33	Não	Não	Não	0,0000%
113	11/11/33	Não	Não	Não	0,0000%
114	13/12/33	Sim	Sim	Não	49,9999%
115	12/01/34	Não	Não	Não	0,0000%
116	13/02/34	Não	Não	Não	0,0000%
117	13/03/34	Não	Não	Não	0,0000%
118	13/04/34	Não	Não	Não	0,0000%
119	11/05/34	Não	Não	Não	0,0000%
120	Data de Vencimento	Sim	Sim	Não	100,0000%



(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO II

DESPESAS FLAT

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Fee da Securitizadora	Flat	True	20.258,86	0,004052%	18.000,00	0,003600%
Administração do CRI	Flat	True	3.714,12	0,000743%	3.300,00	0,000660%
Pesquisa Reputacional	Flat	True	85,00	0,000017%	85,00	0,000017%
Escriturador e liquidante	Flat	Itau	450,20	0,000090%	400,00	0,000080%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	104.250,00	0,020850%	104.250,00	0,020850%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	5.000,00	0,001000%	5.000,00	0,001000%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	224,96	0,000045%	224,96	0,000045%
Taxa de registro de ofertas públicas	Flat	Anbima	20.885,00	0,004177%	20.885,00	0,004177%
Taxa para registro da base de dados de CRI's	Flat	Anbima	2.979,00	0,000596%	2.979,00	0,000596%
Custódia da CCI	Flat	OT	5.691,52	0,001138%	5.000,00	0,001000%
Implantação e Registro de CCIs	Flat	OT	5.691,52	0,001138%	5.000,00	0,001000%
Implantação Agente Fiduciário	Flat	OT	3.414,91	0,000683%	3.000,00	0,000600%
Agente Fiduciário	Flat	OT	16.505,41	0,003301%	14.500,00	0,002900%
Auditoria do P.S	Flat	Agente Contratado	2.025,89	0,000405%	1.800,00	0,000360%
Contabilidade do P.S	Flat	Agente Contratado	281,37	0,000056%	250,00	0,000050%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	150.000,00	0,030000%	150.000,00	0,030000%
Comissão de Coordenação e Estruturação	Flat	Coordenadores	1.000.000,00	0,200000%	1.000.000,00	0,200000%
Prêmio de Garantia Firme	Flat	Coordenadores	1.000.000,00	0,200000%	1.000.000,00	0,200000%
Comissão de Distribuição	Flat	Coordenadores	1.500.000,00	0,300000%	1.500.000,00	0,300000%
Comissão de Sucesso	Flat	Coordenadores	0,00	0,000000%	0,00	0,000000%
Total			3.841.457,76	0,768292%	3.834.673,96	0,7669348%
Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Administração do CRI	Mensal	True	3.714,12	0,000743%	3.300,00	0,000660%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itaú	450,20	0,000090%	400,00	0,000080%



Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	3.800,00	0,000760%	3.800,00	0,000760%
Contabilidade do P.S	Mensal	Agente Contratado	281,37	0,000056%	250,00	0,000050%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,000273%	1.200,00	0,000240%
Agente Fiduciário	Anual	OT	16.505,41	0,003301%	14.500,00	0,002900%
Custódia da CCI	Anual	OT	5.691,52	0,001138%	5.000,00	0,001000%
Auditoria do P.S	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,000405%	1.800,00	0,000360%
Total (Anual)			125.903,08	0,025181%	116.700,00	0,023340%



(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO III

FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRI

Número da Parcela	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorpora Juros?	Taxa de Amortização
1	15/07/24	Não	Não	Não	0,0000%
2	15/08/24	Não	Não	Não	0,0000%
3	16/09/24	Não	Não	Não	0,0000%
4	15/10/24	Não	Não	Não	0,0000%
5	18/11/24	Não	Não	Não	0,0000%
6	16/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/01/25	Não	Não	Não	0,0000%
8	17/02/25	Não	Não	Não	0,0000%
9	17/03/25	Não	Não	Não	0,0000%
10	15/04/25	Não	Não	Não	0,0000%
11	15/05/25	Não	Não	Não	0,0000%
12	16/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/07/25	Não	Não	Não	0,0000%
14	15/08/25	Não	Não	Não	0,0000%
15	15/09/25	Não	Não	Não	0,0000%
16	15/10/25	Não	Não	Não	0,0000%
17	17/11/25	Não	Não	Não	0,0000%
18	15/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/01/26	Não	Não	Não	0,0000%
20	18/02/26	Não	Não	Não	0,0000%
21	16/03/26	Não	Não	Não	0,0000%
22	15/04/26	Não	Não	Não	0,0000%
23	15/05/26	Não	Não	Não	0,0000%
24	15/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	15/07/26	Não	Não	Não	0,0000%
26	17/08/26	Não	Não	Não	0,0000%
27	15/09/26	Não	Não	Não	0,0000%
28	15/10/26	Não	Não	Não	0,0000%
29	16/11/26	Não	Não	Não	0,0000%
30	15/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%
31	15/01/27	Não	Não	Não	0,0000%
32	15/02/27	Não	Não	Não	0,0000%
33	15/03/27	Não	Não	Não	0,0000%
34	15/04/27	Não	Não	Não	0,0000%
35	17/05/27	Não	Não	Não	0,0000%
36	15/06/27	Sim	Sim	Não	6,6666%
37	15/07/27	Não	Não	Não	0,0000%
38	16/08/27	Não	Não	Não	0,0000%
39	15/09/27	Não	Não	Não	0,0000%
40	15/10/27	Não	Não	Não	0,0000%



41	16/11/27	Não	Não	Não	0,0000%
42	15/12/27	Sim	Sim	Não	7,1428%
43	17/01/28	Não	Não	Não	0,0000%
44	15/02/28	Não	Não	Não	0,0000%
45	15/03/28	Não	Não	Não	0,0000%
46	17/04/28	Não	Não	Não	0,0000%
47	15/05/28	Não	Não	Não	0,0000%
48	16/06/28	Sim	Sim	Não	7,6923%
49	17/07/28	Não	Não	Não	0,0000%
50	15/08/28	Não	Não	Não	0,0000%
51	15/09/28	Não	Não	Não	0,0000%
52	16/10/28	Não	Não	Não	0,0000%
53	16/11/28	Não	Não	Não	0,0000%
54	15/12/28	Sim	Sim	Não	8,3333%
55	15/01/29	Não	Não	Não	0,0000%
56	15/02/29	Não	Não	Não	0,0000%
57	15/03/29	Não	Não	Não	0,0000%
58	16/04/29	Não	Não	Não	0,0000%
59	15/05/29	Não	Não	Não	0,0000%
60	15/06/29	Sim	Sim	Não	9,0909%
61	16/07/29	Não	Não	Não	0,0000%
62	15/08/29	Não	Não	Não	0,0000%
63	17/09/29	Não	Não	Não	0,0000%
64	15/10/29	Não	Não	Não	0,0000%
65	16/11/29	Não	Não	Não	0,0000%
66	17/12/29	Sim	Sim	Não	10,0000%
67	15/01/30	Não	Não	Não	0,0000%
68	15/02/30	Não	Não	Não	0,0000%
69	15/03/30	Não	Não	Não	0,0000%
70	15/04/30	Não	Não	Não	0,0000%
71	15/05/30	Não	Não	Não	0,0000%
72	17/06/30	Sim	Sim	Não	11,1111%
73	15/07/30	Não	Não	Não	0,0000%
74	15/08/30	Não	Não	Não	0,0000%
75	16/09/30	Não	Não	Não	0,0000%
76	15/10/30	Não	Não	Não	0,0000%
77	18/11/30	Não	Não	Não	0,0000%
78	16/12/30	Sim	Sim	Não	12,5000%
79	15/01/31	Não	Não	Não	0,0000%
80	17/02/31	Não	Não	Não	0,0000%
81	17/03/31	Não	Não	Não	0,0000%
82	15/04/31	Não	Não	Não	0,0000%
83	15/05/31	Não	Não	Não	0,0000%
84	16/06/31	Sim	Sim	Não	14,2857%
85	15/07/31	Não	Não	Não	0,0000%
86	15/08/31	Não	Não	Não	0,0000%
87	15/09/31	Não	Não	Não	0,0000%
88	15/10/31	Não	Não	Não	0,0000%
89	17/11/31	Não	Não	Não	0,0000%
90	15/12/31	Sim	Sim	Não	16,6666%



91	15/01/32	Não	Não	Não	0,0000%
92	16/02/32	Não	Não	Não	0,0000%
93	15/03/32	Não	Não	Não	0,0000%
94	15/04/32	Não	Não	Não	0,0000%
95	17/05/32	Não	Não	Não	0,0000%
96	15/06/32	Sim	Sim	Não	20,0000%
97	15/07/32	Não	Não	Não	0,0000%
98	16/08/32	Não	Não	Não	0,0000%
99	15/09/32	Não	Não	Não	0,0000%
100	15/10/32	Não	Não	Não	0,0000%
101	16/11/32	Não	Não	Não	0,0000%
102	15/12/32	Sim	Sim	Não	25,0000%
103	17/01/33	Não	Não	Não	0,0000%
104	15/02/33	Não	Não	Não	0,0000%
105	15/03/33	Não	Não	Não	0,0000%
106	18/04/33	Não	Não	Não	0,0000%
107	16/05/33	Não	Não	Não	0,0000%
108	15/06/33	Sim	Sim	Não	33,3333%
109	15/07/33	Não	Não	Não	0,0000%
110	15/08/33	Não	Não	Não	0,0000%
111	15/09/33	Não	Não	Não	0,0000%
112	17/10/33	Não	Não	Não	0,0000%
113	16/11/33	Não	Não	Não	0,0000%
114	15/12/33	Sim	Sim	Não	49,9999%
115	16/01/34	Não	Não	Não	0,0000%
116	15/02/34	Não	Não	Não	0,0000%
117	15/03/34	Não	Não	Não	0,0000%
118	17/04/34	Não	Não	Não	0,0000%
119	15/05/34	Não	Não	Não	0,0000%
120	15/06/34	Sim	Sim	Não	100,0000%



(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO IV

DESTINAÇÃO DE RECURSOS – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	DESTINAÇÃO DE RECURSOS OBJETO DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO?	FINALIDADE
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço							
ITAIM	4º Oficial de Registro de Imóveis	182547	RUA JOAQUIM FLORIANO, 533	FUNCEF FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS	Nº 2016-01752-00	R\$ 49.386.794,27	9,78%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
CRECHE	13º Cartório de Registro de Imóveis COMARCA	57248	RUA FREI CANECA, 1063	MARCO ANTONIO HIRS / MARIA APARECIDA HIRS	Nº 2013/29716-00	R\$ 1.895.200,00	0,38%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
BRASILIA I	1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	118824	ST SGAS 613	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	Nº 017/2011	R\$ 6.373.667,15	1,26%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
BRASILIA III	1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	7218	ST SGAS 614	ASSICON PARTICIPAÇÕES S/A	Nº 020/2015	R\$ 915.136,22	0,18%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS



IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	DESTINAÇÃO DE RECURSOS OBJETO DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO?	FINALIDADE
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço							
BRASILIA III	1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	159295	ST SGAS 614	RODRIGUES E RODRIGUES ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA	Nº 020/2015	R\$ 1.443.471,11	0,29%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
JARDINS	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	102087	AVENIDA BRASIL, 915	PKC ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÕES LTDA	Nº 2012-08239-00	R\$ 10.109.243,09	2,00%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
ADMINISTRATIVO SAÚDE CORPORATIVA	13º Cartório de Registro de Imóveis	99795	RUA BARATA RIBEIRO, 142	JOSE BEN HUR E F NETO, ANDREA OMETTO M CAMARGO, JOSE ROBERTO BERALDO, FETABE GESTÃO DE BENS LTDA, BHARILHES PARTICIPAÇÕES LTDA, MARIO F TEIXEIRA DA SILVA	Nº 2017-81340-00	R\$ 271.692,09	0,05%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
BRASILIA IV	1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	118823	Q SGAS, 613 , S/N	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	Nº 4/2019	R\$ 246.431.140,80	48,82%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
ASSEFAZ	10º Cartório de Registro de Imóveis	11811	Q CRS QUADRA, 506	ASSEFAZ FUNDACAO ASSISTENCIAL DOS SERVIDORES DO	n/a	R\$ 390.121,81	0,08%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS



IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	DESTINAÇÃO DE RECURSOS OBJETO DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO?	FINALIDADE
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço							
				MINISTERIO DA FAZENDA						
SAÚDE POPULACIONAL ZONA SUL	15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	134411	RUA ROQUE PETRONI JUNIOR, 999	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A	4000925891	R\$ 819.984,63	0,16%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
SAUDE POPULACIONAL ZONA OESTE	2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.	113625	AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO, 1500	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA	Nº2009/44666-00	R\$ 852.114,66	0,17%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
SAÚDE POPULACIONAL ZONA LESTE	9º registro de imóveis	308578 308579 33810	RUA COELHO LISBOA, 334	LUCIO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA	Nº2017-81431-00	R\$ 1.672.354,62	0,33%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
BRASILIA II	3º registro de imóveis	296.142, 296.143, 296.144, 296.145, 296.146, 296.147, 296.148, 298.149,	RUA COPAÍBA, LOTE 01 BLOCO B	ERBE INCORPORADORA 077 LTDA ÁGUAS CLARAS	Nº 26/2014	R\$ 960.942,50	0,19%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS



IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	DESTINAÇÃO DE RECURSOS OBJETO DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO?	FINALIDADE
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço							
		296.150, 296.151, 296.152, 296.153, 196.154, 296.155								
BRASILIA III	1º Offício de Registro de Imóveis do Distrito Federal	159422 - 159340	L2 SUL, SGAS 614, Asa Sul Brasília	EVORIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Nº 020/2015	R\$ 3.497.193,38	0,69%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
FACULDADE	1º Cartório de Registro de Imóveis	16692	RUA MARTINIANO DE CARVALHO, 851	CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.	Nº 2000-42063-00	R\$ 66.285.333,80	13,13%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
ITAIM	4º Cartório de Registro de Imóveis	182879	RUA JOAQUIM FLORIANO, 533	FUNCEF FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS	Nº 2016-01752-00	R\$ 1.042.693,31	0,21%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
BRASÍLIA L2	1º Ofício do Registro de Imóveis em Brasília (DF)	118824	ST SGAS 613	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	Nº 017/2011	R\$ 2.695.920,00	0,53%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
BRASÍLIA L2	1º Ofício do Registro de Imóveis em Brasília (DF)	118824	ST SGAS 613	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	Nº 017/2011	R\$ 53.333,33	0,01%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS



IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	DESTINAÇÃO DE RECURSOS OBJETO DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO?	FINALIDADE
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço							
ZONA SUL - TORRE ORVALHO	15º Cartório de Registro de Imóveis	290.388 A 290.405	AV. ROQUE PETRONI JUNIOR, 630 - TORRE 7 - ORVALHO	OPQ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Nº 2022-2001374-6	R\$ 84.662.852,40	16,77%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
ZONA SUL - TORRE ORVALHO	15º Cartório de Registro de Imóveis	290.388 A 290.405	AV. ROQUE PETRONI JUNIOR, 630 - TORRE 7 - ORVALHO	OPQ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Nº 2022-2001374-6	R\$ 20.000.000,00	3,96%	NÃO	NÃO	DESPESAS IMOBILIÁRIAS
MATRIZ (HOSPITAL)	13º Cartório de Registro de Imóveis	53749 30107	Rua Dona Adma Jafet, 91, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01308-050	SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS	Nº 2000/2414 1-00	R\$ 5.000.000,00	0,99%	NÃO	NÃO	DESPESAS IMOBILIÁRIAS

DESTINAÇÃO DE RECURSOS – DESCRIÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ELEGÍVEIS



Imóvel	Data do Contrato de Locação	Locador	Término da vigência	Valor Total da Locação Vinculado aos CRI
ITAIM	01/09/2019	FUNCEF FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS	30/08/2029	R\$ 49.386.794,27
CRECHE	01/04/2014	MARCO ANTONIO HIRS / MARIA APARECIDA HIRS	01/01/2026	R\$ 1.895.200,00
BRASILIA I	01/03/2011	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	28/02/2026	R\$ 6.373.667,15
BRASILIA III	01/09/2015	ASSICON PARTICIPAÇÕES S/A	31/08/2025	R\$ 915.136,22
BRASILIA III	01/04/2016	RODRIGUES E RODRIGUES ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA	31/03/2026	R\$ 1.443.471,11
JARDINS	01/05/2010	PKC ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÕES LTDA	30/10/2030	R\$ 10.109.243,09
ADMINISTRATIVO SAÚDE CORPORATIVA	10/02/2020	JOSE BEN HUR E F NETO, ANDREA OMETTO M CAMARGO, JOSE ROBERTO BERALDO, FETABE GESTÃO DE BENS LTDA, BHARILHES PARTICIPAÇÕES LTDA, MARIO F TEIXEIRA DA SILVA	05/01/2025	R\$ 271.692,09
BRASILIA IV	04/08/2017	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	31/06/2047	R\$ 246.431.140,80
ASSEFAZ	20/08/2021	ASSEFAZ FUNDACAO ASSISTENCIAL DOS SERVIDORES DO MINISTERIO DA FAZENDA	19/08/2026	R\$ 390.121,81



SAÚDE POPULACIONAL ZONA SUL	05/04/2021	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A	04/04/2026	R\$ 819.984,63
SAUDE POPULACIONAL ZONA OESTE	05/04/2021	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA	04/04/2026	R\$ 852.114,66
SAÚDE POPULACIONAL ZONA LESTE	05/04/2021	LUCIO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA	04/04/2028	R\$ 1.672.354,62
BRASILIA II	01/12/2022	ERBE INCORPORADORA 077 LTDA ÁGUAS CLARAS	30/11/2027	R\$ 960.942,50
BRASILIA III	27/06/2018	EVORIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	31/08/2026	R\$ 3.497.193,38
FACULDADE	01/04/2023	CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.	31/03/2033	R\$ 66.285.333,80
ITAIM	01/04/2023	FUNCEF FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS	16/12/2025	R\$ 1.042.693,31
BRASÍLIA L2	01/08/2023	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	31/07/2027	R\$ 2.695.920,00
BRASÍLIA L2	01/11/2023	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	31/10/2024	R\$ 53.333,33
ZONA SUL - TORRE ORVALHO	01/02/2024	OPQ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	31/01/2054	R\$ 84.662.852,40



(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO V

MODELO DE RESPOSTA DE RESGATE ANTECIPADO

Modelo de Manifestação – Adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

[Local], [data].

À

True Securitizadora S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, Conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição

São Paulo – SP

CEP 04506-000

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

Ref.: **Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 321ª Emissão, em Série Única 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 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em Série Única da True Securitizadora S.A., companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, 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 CCB proposta pela Devedora, conforme comunicado publicado pelo Agente Fiduciário e consequente resgate antecipado dos CRI de minha titularidade ("**Resgate Antecipado**"), conforme abaixo:

[] estou ciente e de acordo com os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, bem como com os procedimentos para a realização da Oferta de Resgate Antecipado previstos no Termo de Securitização.

[] **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)



(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO VI

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS, com sede na Rua Dona Adma Jafet, 91, Cerqueira César, São Paulo, CEP 01308-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.590.410/0001-24, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("Emitente"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 2, Parágrafo Segundo, da Cédula de Crédito Bancário nº 001/24, emitida pela Emitente em 15 de junho de 2024 e celebrada em 3 de junho de 2024 ("Cédula de Crédito Bancário"), DECLARA que os recursos recebidos pela Cédula de Crédito Bancário foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 2ª, Parágrafo Primeiro, da Cédula de Crédito Bancário, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

<u>Nome do Empreendimento</u>	<u>Valor Total aplicado no Empreendimento até o momento</u>	<u>Destinação dos Recursos (descrever em que etapa do projeto aplicou os recursos)</u>	<u>Documentos Comprobatórios Anexos</u>

São Paulo, [•] de [•] de [•].

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, Conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em série única ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com domicílio na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, conforme disposto nos artigos 25 a 32 da Lei 14.430;
- (ii) nos termos da Lei 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) conta corrente de nº 91269-7, na agência nº 0350 do Banco Itaú Unibanco (nº 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito da CCB ("**Conta Centralizadora**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI ("**Créditos do Patrimônio Separado**");
- (iii) com base na declaração da emissora, os direitos creditórios objeto de reembolso de reembolso não estão vinculados a qualquer outra emissão de CRI lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários na destinação;



(iv) verificou, em conjunto com os Coordenadores e os assessores legais, a legalidade e ausência de vícios da operação, além destes terem agido com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência, para assegurar a veracidade, precisão, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês*, celebrado nesta data, permitindo assim uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(v) o registro de companhia securitizadora, sob o nº 663 – categoria S1, está atualizado perante a CVM.

São Paulo, [●] de [●] de 2024.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:
CPF:
E-mail:

Nome:
CPF:
E-mail:



(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910

Cidade / Estado: São Paulo / SP

CNPJ/MF nº: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF/MF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira)

Número de Séries: SÉRIE ÚNICA

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

Quantidade de CRI: 500.000 (quinhentos mil) CRI

Espécie: N/A

Forma: Nominativos e escriturais

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, [=] de [=] de 2024.



**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
S.A.**
Agente Fiduciário

Nome:

CPF:

E-mail:



(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO IX

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao 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 das regras 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.

Investidor Residente no Brasil para Fins Fiscais

Imposto sobre a Renda (IR)

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

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 (artigo 3º, incisos II e IV, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015).

Pessoas jurídicas: a princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos CRI e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos 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).

IRRF - Antecipação: o IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago pessoas jurídicas não financeiras tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação do imposto devido, em princípio, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015).



Regras específicas a depender do investidor: 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, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Dispensa de Retenção: com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Tributação corporativa: não obstante a dispensa 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 e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo à alíquota de 15% (quinze por cento); (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 15% (quinze por cento); e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários com determinadas especificidades) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Tributação exclusiva na fonte: pessoas jurídicas submetidas ao Simples Nacional e isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior para Fins Fiscais

Regra geral: 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.

Pessoas Físicas: os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014, inclusive as pessoas físicas



residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida (“JTF”) estão atualmente isentas de IRRF (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015).

Investidores 4.373: rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede para fins fiscais no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas da Resolução CMN nº 4.373 e não sejam considerados residentes em JTF estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como JTF, o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

Isenção sobre ganhos de capital: 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 no Brasil em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e desde que os Titulares de CRI não estejam localizados em JTF, regra geral, não se sujeitam à tributação no Brasil.

JTF: conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) 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, nos termos da Lei 14.596. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010.

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 auferidas pela 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 8.426/2015, 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).

Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei 9.718, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

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

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

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 nº 4.373, 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 Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. 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:

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §º, inciso VI do Decreto 6.306/07. 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.



(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO X

OUTRAS 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 9.514/1997I; (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.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da matrícula 5.983 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos Contratos de Locação, que não integrem os Créditos Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 45	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50
Data de Vencimento: 22/01/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252. 8,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos 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: - Fiança renovada;	
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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Em garantia dos pagamentos devidos aos titulares dos CRI foi contratada pelo Cedente 1 a Fiança abaixo definida. 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 assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização; Fiança: Foi contratada pelo Cedente 1 junto ao Itaú Unibanco S.A. fiança bancária ("Fiança") ou "Garantia"), em favor da Securitizadora, para garantir o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI conforme previsto no Termo de Securitização, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou vencimento antecipado dos CRI, caso o valor dos Créditos Imobiliários pagos pela Devedora somados aos valores existentes no Fundo de Liquidez não sejam suficientes para tanto. A Fiança possuirá o valor limite de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), com prazo até 24 de abril de 2018. Não haverá obrigação ou possibilidade de renovação da Fiança após o final do prazo mencionado anteriormente. A Fiança representa uma coobrigação da instituição	



financeira que prestou tal garantia, nos termos previstos na Carta de Fiança e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura.	
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: 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 Fidores 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 Fidores 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 Lago, 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 e de 2023; - Aditamento semestral do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios referente ao período de Novembro de 2022 à Maio de 2023 e de Maio de 2023 à Novembro de 2023.
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 154ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 154	Emissão: 1



Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 153 ^a , 155 ^a , 156 ^a e 157 ^a Séries, da 1 ^a 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 153 ^a , 154 ^a , 156 ^a e 157 ^a Séries, da 1 ^a 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 153 ^a , 154 ^a ,	



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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos 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 - Declaração assinada pelo Diretor da Emissora atestando que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização e acerca de não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado e que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto.	
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
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do Índice de Cobertura, referente ao mês de Fevereiro de 2024 (115%); e - Verificação da	



Razão Mínima de Garantia (130%). Observando o período de carência de 6 meses a contar de fevereiro de 2021 conforme deliberado na AGT de 19-02-2021, referente ao mês de Janeiro de 2024.

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: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do Índice de Cobertura (115%), referente ao mês de Fevereiro de 2024; e - Verificação da Razão Mínima de Garantia (130%). Observando o período de carência de 6 meses a contar de fevereiro de 2021 conforme deliberado na AGT de 19-02-2021, referente aos meses de Janeiro e Fevereiro de 2024.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 prestada pela Cedente WB Administração de Imóveis LTDA, nas hipóteses previstas no Termo de Securitização.

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: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2024. (100%)	
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: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2024. (100%)	
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: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2024. (100%)

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: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2024. (100%)

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: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2024. (100%)

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\$ 200.000.000,00

Quantidade de ativos: 200000

Data de Vencimento: 05/11/2026

Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia das demonstrações financeiras completas, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao período de 2022.

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 Não Pecuniárias: - Cópia das demonstrações financeiras completas, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao período de 2022.

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: - Cópia das demonstrações financeiras completas, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao período de 2022; e - Informações a respeito do status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras, referente aos meses de Maio, Junho, Julho e Dezembro de 2023.
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: - Cópia da resposta à Notificação para renovação da Apólice de Seguro Patrimonial; e	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel (fração ideal de 71% do Blumenau Norte Shopping; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas (86.612.452 ações ordinárias de Emissão da Devedora, de titularidade dos Fiduciantes, sendo 86.612.451 ações de titularidade da Almeida Junior e 1 ação de titularidade do James; (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	
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 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	
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 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, (iii) Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e (iv) Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK.	



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 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: 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	
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: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 19/03/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 12% a.a. na base 360. 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do relatório de vendas e estoque dos Imóveis devido mensalmente pela Fiduciante à Securitizadora, para fins, inclusive, de apuração do valor dos Recebíveis cedidos; - Cópia dos carnês referentes ao IPTU dos Imóveis e as certidões negativas comprovando a quitação do IPTU referentes aos exercícios anteriores, para fins de cálculo pela Securitizadora, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas IPTU.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades autônomas em estoque do empreendimento ?Edifício Life Condomínio Clube?, situado na Rua Quinca Honório Leão, nº 234 a 318, Setor Morada do Sol, CEP 75909-035 (?Empreendimento Alvo?), objeto das matrículas individualizadas de nºs 82.290, 82.292, 82.298, 82.304, 82.308, 82.346, 82.349; 82.350, 82.351, 82.353, 82.358, 82.367, 82.370, 82.373, 82.377, 82.386, 82.391, 82.398, 82.403, 82.410, 82.411, 82.412, 82.413, 82.415, 82.416, 82.419, 82.421, 82.436, 82.466, 82.476, 82.489, 82.492, 84.136, 84.138, 84.141, 84.147, 84.148, 84.153, 84.157, 84.160, 84.166, 84.171, 84.178, 84.181, 84.188, 84.199, 84.201, 84.223, 84.229, 84.235, 84.244, 84.249, 84.253, 84.255, 84.256, 84.259, 84.265, 84.272, 84.285, 84.286, 84.289, 84.295, 84.309, 84.331 e 84.353, mantidas junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis e Anexos de Rio Verde, Estado de Goiás ("Imóveis"); (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização dos Imóveis; (iii) Fiança prestada pela HF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. e HWASKAR FAGUNDES; (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
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: 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: - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 3º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado RTD SC; - 3º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado RTD SC e no RTD SP; - 1º Aditamento à Escritura de Debêntures registrado no RTD SP; - 3º Aditamento à Escritura de Debêntures registrado na JUCESP e no RTD SP; - Registro do 2º Aditamento ao Contrato de AF de Imóvel no RGI competente, acompanhado da matrícula atualizada; - Registro do 3º Aditamento ao Contrato de AF de Imóvel no RGI competente, acompanhado da matrícula atualizada; e - Registro do 4º Aditamento ao Contrato de AF de Imóvel no RGI competente, acompanhado da matrícula atualizada.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel da fração ideal de 80% (oitenta e cinco por cento) do imóvel registrado sob a matrícula n.º 90.358 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade das quotas de emissão da Balneário Camboriú de titularidade da Devedora e do Fidor; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob condição suspensiva de (a) recebíveis de titularidade Balneário Camboriú relativos à locação ou	



sublocação dos salões comerciais, salas de cinemas, quiosques, postos de atendimento bancário e outras receitas a que faça jus em razão da sua participação na exploração comercial do Shopping Balneário Camboriú correspondente à Fração Ideal do Imóvel, descontadas as despesas do Shopping Balneário Camboriú na proporção de sua Fração Ideal; (b) recebíveis de titularidade da Shopping Park Ltda. (?Shopping Park? e, em conjunto com a Balneário Camboriú, ?Garantidoras?) relativos à exploração de áreas de estacionamento do Imóvel Lastro; e (c) direitos creditórios detidos contra banco(s) depositário(s) em razão de contas vinculadas nas quais serão depositados os recebíveis indicados nos subitens (a) e (b) acima (?Cessão Fiduciária de Recebíveis?) ; e (iv) Fiança prestada pelo Sr. JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR.

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: - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 3º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado RTD SC; - 3º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado RTD SC e no RTD SP; - 1º Aditamento à Escritura de Debêntures registrado no RTD SP; - 3º Aditamento à Escritura de Debêntures registrado na JUCESP e no RTD SP; - Registro do 2º Aditamento ao Contrato de AF de Imóvel no RGI competente, acompanhado da matrícula atualizada; - Registro do 3º Aditamento ao Contrato de AF de Imóvel no RGI competente, acompanhado da matrícula atualizada; e - Registro do 4º Aditamento ao Contrato de AF de Imóvel no RGI competente, acompanhado da matrícula atualizada.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel da fração ideal de 80% (oitenta e cinco por cento) do imóvel registrado sob a matrícula n.º 90.358 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade das quotas de emissão da Balneário Camboriú de titularidade da Devedora e do Fiador; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob condição suspensiva de (a) recebíveis de titularidade Balneário Camboriú relativos à locação ou sublocação dos salões comerciais, salas de cinemas, quiosques, postos de atendimento bancário e outras receitas a que faça jus em razão da sua participação na exploração comercial do Shopping Balneário Camboriú correspondente à Fração Ideal do Imóvel, descontadas as despesas do Shopping Balneário Camboriú na proporção de sua Fração Ideal; (b) recebíveis de titularidade da Shopping Park Ltda. (?Shopping Park? e, em conjunto com a Balneário Camboriú, ?Garantidoras?) relativos à exploração de áreas de estacionamento do Imóvel Lastro; e (c) direitos creditórios	



detidos contra banco(s) depositário(s) em razão de contas vinculadas nas quais serão depositados os recebíveis indicados nos subitens (a) e (b) acima (?Cessão Fiduciária de Recebíveis?) ; e (iv) Fiança prestada pelo Sr. JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR.

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: - Envio da renovação das apólices de seguro, referente aos imóveis, constando o endosso a True Securitizadora; e - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança prestada pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, constituída nos Contratos de Locação.	

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: - Envio da renovação das apólices de seguro, referente aos imóveis, constando o endosso a True Securitizadora; e - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança prestada pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, constituída nos Contratos de Locação.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão do Cedente, constituída pela Vale 42 FIM CP e o ROC FIM CP; (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: 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada, pela Brasol Participações e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.539.616/0001-10 (?Brasol Participações?), em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre 100% (cem por cento) das quotas da Cedente de titularidade da Brasol Participações, inclusive eventuais novas quotas que venham a ser detidas por qualquer razão pela Brasol Participações; e (iv) Penhor de Equipamentos de titularidade da Cedente, os quais estão devidamente descritos e caracterizados no Contrato de Penhor. Uma vez que a totalidade dos Bens Empenhados sejam incorporados às respectivas matrículas, a saber: nº 66.593 do 1º Registro de Imóveis de Rio Branco/AC, nº 517 do Registro de Imóveis de Porto Grande/AP, nº 1.373 do 1º Registro de Imóveis de Iranduba/AM, nº 5.984 do 2º Registro de Imóveis de Cacoal/RO, nº 52.035 do Registro de Imóveis de Boa Vista/RR e nº 7.524 do Tabelionato 1º de Notas e Registro de Imóveis de Miracema/TO conforme comprovado pela Cedente à Securitizadora, opera-se a condição resolutiva prevista no Contrato de Penhor de Equipamentos, nos termos do artigo 128 do Código Civil, acarretando a rescisão de pleno direito do Contrato de Penhor de Equipamentos.</p>	

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	
<p>Inadimplimentos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Imóvel Sumaré registrada; - 2º aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrados, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; -</p>	



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; - Aditamento a Escritura de Emissão JNU, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022;

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia física dos Contratos de Locação BTS e Panamby, bem como seus aditamentos, conforme o caso, devidamente assinados; - Alienação Fiduciária de Imóvel Sumaré registrada no RGI competente. - 1º Aditamento da Escritura de Emissão de CCI, conforme AGT de 18/05/2022; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT de 18/05/2022;- Laudo de avaliação do Imóvel Sumaré- 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança prestada pelo CRAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CARLOS ROBERTO ALVES, ALEX ALVES DOS SANTOS, LUIZ LAS CASAS ALVES e PAULO FABRICIO ALVES BRITO; (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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: - Atualização da Apólice de Seguro constando o Endosso à Securitizadora	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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:	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros:	
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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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.	
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.

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	
Inadimplimentos 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 abri, 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;	
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.	

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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 irretratável, 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) Aliações 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP e RTD Votorantim/SP; - Laudo de avaliação de cada imóvel alienado em garantia; - Cópia dos contratos lastro e suas respectivas CCI, além das matrículas constando a averbação das CCI	
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 prêmio para a Securitizadora, por meio de boleto bancário 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 deverão ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do prêmio para a Securitizadora, por meio de boleto bancário 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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança outorgada por José Pedro Donadon e Silvio Vinicius Dias Andrino 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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmar conclusão da obra.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Rating da operação.	
<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</p>	



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.

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.	
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: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Atualização anual do Rating; - Relatório de Destinação de Recursos; - Declaração Assinada pelo Representante Legal do Hospital Vera Cruz; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado nos cartórios competentes.	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinia 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>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.</p>	

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: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.
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: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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;	

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.
Garantias: (I) Promessa de Cessão Fiduciária: As fiduciantes 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.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Aditamento da Escritura de Emissão das Notas Comerciais registrado na JUCESP; - Aditamento do Termo de Securitização; - Relatório de Destinação de recurso acompanhado dos Relatórios de Acompanhamento de Obras e documentos comprobatórios; - Declaração da Devedora (Calacatta) assinada pelos administradores atestando que permanecem válidas as disposições dos documentos da operação; - Relatório Mensal de Gestão contendo a Verificação do Fundo de despesas (R\$15.000,00); - Demonstrações Financeiras da Devedora (CALACATTA); - Contrato Social vigente das Alienantes Fiduciantes, bem como balanço patrimonial para fins de verificação da garantia; - Apólice de Seguro de Risco de Engenharia constando o endosso a True Securitizadora; - Relatório de verificação da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo.	
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 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: - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP; - Em assembleia realizada em 09/02/2024, a Emissora da operação passou a ser a Opea Securitizadora, com número da emissão 237.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;

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: - 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de Rating	
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 ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado; - Livro de Registro de Debentures Nominativas da Companhia constando a True como Debenturista - Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2023.	
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: 10/03/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
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: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da razão de garantia pela Securitizadora referente aos períodos de (i) Setembro de 2022 à Março de 2023 e (ii) Março de 2023 à Setembro de 2023; - Demonstrações Financeiras completas e auditadas de devedora (RB WHG); - Contrato da Alienação Fiduciária de Imóvel CAP-12 devidamente registrado, junto da matrícula 15.843 averbada; - Informações Trimestrais (ITR) completas e auditadas da Devedora (RB WGH) acompanhado dos relatórios demonstrando os cumprimentos dos índices financeiros.

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 inadimplemento 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

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: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão (Fevereiro/23 e seguintes); - Demonstrações Financeiras da Cedente (Evolua 2) devidamente auditadas; - Declaração assinada pela Fiduciante indicando o valor individualizado atribuído aos Equipamento alienados e considerada a depreciação contábil dos Equipamentos	
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 Açogue; (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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do índice de cobertura do Saldo Devedor Líquido dos CRI, referente aos meses de Maio e Junho de 2023; e - Apuração do índice financeiro, referente ao exercício findo em 2022.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora.	
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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: INADIMPLENTE	



Inadimplimentos no período: Pendências. - Declaração trimestral da You Inc atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação (período de Setembro de 2022 à Dezembro de 2023);

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 comporão 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 Pottential 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: INADIMPLENTE

Inadimplimentos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios(Dezembro de 2022 à Junho de 2023); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios(Junho de 2023 à Dezembro de 2023).

Garantias: (i) **Fiança prestada por Ticem Empreendimentos e Participações Ltda. e João Marcos Cegluskis;** (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 acessórias, 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 inadimplimento 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.

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Devedora devidamente auditadas; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora (Dezembro de 2022 à Março de 2023; Março de 2023 à Junho de 2023; Junho de 2023 à Setembro de 2023; Setembro de 2023 à Dezembro de 2023); - Verificação dos Índices Financeiros Trimestrais da Devedora (Dezembro de 2022 à Março de 2023; Março de 2023 à Junho de 2023; Junho de 2023 à Setembro de 2023; Setembro de 2023 à Dezembro de 2023).

Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários e, 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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.	

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.	
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: 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: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração Anual da Devedora; - Verificação do Índice Mínimo de Cobertura e da Razão Mínima de Garantia.

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.



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.	
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: 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.	
Garantias: (I) Fundo de reserva; (II) Fundo de despesa; e (II) Cessão Fiduciária.	

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: 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 INCINCORPORADORA 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 das matrículas 79.935 e 134.748; e (III) Fiança.	

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; (II) Fundo de Obras; (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; e (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% 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: 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	
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: 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	
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: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópias das certidões cíveis e trabalhistas emitidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e Tribunal Regional do Trabalho em nome da Devedora; (b) relatórios atualizados dos assessores legais da Devedora sobre os processos cíveis e trabalhistas e seus respectivos valores contingenciados; e (c) a(s) matrícula(s) atualizadas do(s) ativo(s) imobiliário(s) que compõe(m) o estoque da Devedora.	
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: 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	
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 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;	

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	
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 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; e (III) Fundo de Despesas.

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 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; e (III) Fundo de Despesas.	

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 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; e (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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária.	
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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; (IV) Fundo de Reserva; e (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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia dos balancetes trimestrais e balanço consolidado anual da Devedora, referente a 2023.	
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 fiduciantes; (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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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 Fiduciante, que representam 100% das quotas sociais, quaisquer novas quotas que sejam atribuídas a Fiduciante 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; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Juros; e (vii) Cessão Fiduciária.	

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 179



Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 14/08/2031	
Taxa de Juros: CDI + 3,18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação nos termos do Anexo IV ao Contrato de Cessão Fiduciária.	
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 sobrejo 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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório(s) referente(s) ao período do mês imediatamente anterior, indicando (a) o avanço do cronograma físico-financeiro das obras das Centrais, individualmente, contemplando todos os detalhes de progresso das obras da respectiva Central, com base no cronograma indicativo constante no Anexo IX do Contrato de Cessão e-ou nas projeções atualizadas de realização de obras e datas estimadas para a sua respectiva conclusão; e (b) o volume total acumulado de geração de Energia conectada na rede de distribuidoras de energia elétrica, por todas as Centrais, em conjunto, no período dos 6 (seis) meses imediatamente anteriores ao mês de envio do relatório, referente ao mês de referência de Dezembro de 2023.

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; e (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: 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	
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; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.	

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Das matrículas 7.827 e 8.559 registradas no Ofício do Registro de Imóveis de Itapiranga, tendo como titular do imóvel Laticínios São João Ltda.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação direta dos devedores dos Direitos Creditórios a respeito da Cessão Fiduciária e da realização dos pagamentos na Conta do Patrimônio Separado, conforme modelo constante do Anexo II ao referido instrumento; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrada, no competente Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Imóvel, nos termos dos artigos 22 da Escritura de Emissão de Debêntures e seguintes da Lei nº 9.514 e do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações; e - Cópia do registro da titularidade das Debêntures pela Debenturista, devidamente lavrado no Livro de Registro.	
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) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 92.937, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP; e (iii) Fundo de Despesas.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação a respeito da Cessão Fiduciária, nos termos do modelo constante do Anexo III ao referido Contrato.	
Garantias: (i) Fiança, prestada por CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA e CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - 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.	
<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: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo): Matrícula 20.735 registrada no Cartório de Registro Imóveis e Anexos da Comarca de Itau/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: da Sociedade Residencial Ilhas do Mediterrâneo Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (v) Cessões Fiduciária: domínio resolúvel e a posse indireta dos Recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 170
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.800.000,00	Quantidade de ativos: 22800
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Declaração trimestral que ateste ou não a Distribuição no trimestre, bem como os respectivos balancetes e os documentos comprobatórios da Distribuição, caso aplicável, referente ao período findo em Dezembro de 2023.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária: Referente aos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes dos Contratos de Venda e Compra das Unidades; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula 129.741 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis em Minas Gerais; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 230
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 20/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente aos Imóveis listado no Anexo - Identificação dos Imóveis em Garantia; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Referente a 100% da Participação nas Sociedades; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Referente ao saldo dos Contratos de Direitos Creditórios listado no Anexo - Lista de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 233

Volume na Data de Emissão: R\$
15.620.000,00

Quantidade de ativos: 15620

Data de Vencimento: 23/03/2029

Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente as matrículas descritas no anexo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo elas: 3.168, 27.004, 61.465, 75.265, 82.842, 88.468 e 92.694; (iii) Alienação Fiduciária de Participações Referente a 100% (cem por cento) das quotas do capital social da MTR-14 Administração de Bens SPE Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: referente ao saldo dos Contratos de Direitos Creditórios listados no Anexo - Lista de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 247

Volume na Data de Emissão: R\$
20.000.000,00

Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 08/11/2038

Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Referente ao Contrato de Construção de Linhas de Transmissão; (ii) a Fiança; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 278

Volume na Data de Emissão: R\$
89.545.000,00

Quantidade de ativos: 89545



Data de Vencimento: 15/01/2044
Taxa de Juros:
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 249
Volume na Data de Emissão: R\$ 106.771.000,00	Quantidade de ativos: 106771
Data de Vencimento: 15/12/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,55% 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: 239
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Tenerife 104: Referente a matrícula nº 248.066, registrada no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Tenerife 106: Referente a matrícula nº 240.189 registrada no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (iv) Alienação Fiduciária de Participação; (v) Cessão Fiduciária: referente ao saldo devedor dos Contratos de Venda e Compra vigentes na data de assinatura que dão origem aos Direitos Creditórios; (vi) Fundos de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 244
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.000.000,00	Quantidade de ativos: 37000
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: saldo devedor dos Recebíveis listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii)	



Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Participações: Referente a Participação na Sociedade/Devedora pela PHV; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; e (vii) Fundo de Obras.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 248
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.263.000,00	Quantidade de ativos: 41263
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula nº 1.454 no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Mundo Novo, comarca de Nova Crixás.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 258
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.300.000,00	Quantidade de ativos: 22300
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 260
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.367.958,00	Quantidade de ativos: 24367958
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Série: 1	Emissão: 213
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.750.000,00	Quantidade de ativos: 19750
Data de Vencimento: 15/04/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas; (ii) Alienações Fiduciárias de Equipamentos; (iii) Cessões Fiduciárias de Recebíveis e Contas Vinculadas; e (iv) Aval.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.275.000,00	Quantidade de ativos: 20275
Data de Vencimento: 20/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% 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: 185
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 14/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 8,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Referente as Quotas da Sociedade SPE TLMC 23 Ltda; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reservas; e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 264
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.500.000,00	Quantidade de ativos: 170500
Data de Vencimento: 15/12/2038	
Taxa de Juros: CDI + 4% 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: 267
Volume na Data de Emissão: R\$ 157.747.500,00	Quantidade de ativos: 157747500
Data de Vencimento: 15/09/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,07% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 256
Volume na Data de Emissão: R\$ 85.000.000,00	Quantidade de ativos: 85000
Data de Vencimento: 21/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Envio do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como do seu 1º aditamento, acompanhado das respectivas matrículas contendo a averbação da garantia.	
Garantias: (i) Aval prestado pelo Sr. ATSUSHI YOSHII e pelo Sr. LEONARDO MAKOTO YOSHII; e (ii) a Alienação Fiduciária dos Imóveis localizados na Comarca de Londrina, Estado do Paraná, devidamente registrados no Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Londrina, sob as matrículas nº 69.109, 23427, 23428, 128.569, 49766, 49767 e 49768 ("Imóveis Londrina"); localizado na Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, devidamente registrado no 3º Registro de Imóveis de Campinas, sob a matrícula nº 270.956 ("Imóvel Campinas"); e localizado na Comarca de Maringá, Estado do Paraná, devidamente registrado no 2º Registro de Imóveis de Maringá ("Imóvel Maringá").	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 242
Volume na Data de Emissão: R\$ 91.459.000,00	Quantidade de ativos: 91459
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,55% 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: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva, (ii) Aval; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; e (iv) a Cessão Fiduciária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 274
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 21/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundo(s).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 276
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 26/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: Ideale Morato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 35.284.471/0001-53 e Murilo Marchesini Esteves De Oliveira; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - a (iii) Alienação Fiduciária de Participações - a Fiduciante a aliena fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações da Vista Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.207.657/0001-08, inscrita no , incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a(s) Fiduciante(s), neste ato, cede(m) e transfere(m) fiduciariamente propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos,	



rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, até a quitação das Obrigações Garantidas, depositado na Conta Arrecadadora (Caieiras) e/ou na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 279
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) Fundos de Reserva; (v) Fundo de Obra; (vi) Fundo de Despesas;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 265
Volume na Data de Emissão: R\$ 86.630.000,00	Quantidade de ativos: 86630
Data de Vencimento: 10/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8978% 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: 269
Volume na Data de Emissão: R\$ 36.605.000,00	Quantidade de ativos: 36605
Data de Vencimento: 18/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 332 do 1º Ofício de Vera/MT.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos oriundos do Contrato de Locação de Equipamentos de Central Geradora?, celebrado entre a Fiduciante e a Locatária, conforme identificado no Anexo III, (b) todos e quaisquer recursos, direito e crédito, atuais e futuros, principais e acessórios, do Fiduciante, decorrentes dos Direitos Creditórios, depositados e/ou existentes na Conta Escrow; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - a ser constituída uma vez adquirida a totalidade dos Equipamentos outorgará a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) Alienação Fiduciária de Propriedade Superficiária - sobre a Propriedade Superficiária descrita e caracterizada conforme constante no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária Sobre a Propriedade Superficiária; (v) Alienação Fiduciária de Quotas - 47% das Quotas da CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 51.866.707/0001-16; (vi) Fiança - prestada pelo Fiador SERGIO LEANDRO SCHEVINSKI; (vii) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente - a ser constituída sobre o o imóvel objeto da matrícula nº 287 do 1º Ofício de Vera/MT; (viii) Fundo de Reserva; e (ix) Fundo de Juros.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 291
Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00	Quantidade de ativos: 65000
Data de Vencimento: 20/03/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ÁRBORE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ nº 22.332.408/0001-01, CÉSAR FERREIRA DA SILVEIRA e KARINA ROENICK FREITAS; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: os direitos creditórios pró soluto de titularidade das Fiduciantes, livres e desonerados na presente data, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades que integram os Empreendimentos Garantia, no âmbito dos contratos de compra e venda celebrados entre as Fiduciantes e respectivos adquirentes descritos no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, o que inclui, mas não se limita, a parte do preço de aquisição não financiada pela Caixa Econômica Federal e aos respectivos reajustes de</p>	



valores, encargos moratórios e sanções devidos nos termos do contrato, inclusive eventuais adiantamentos realizados, ou ainda demais pagamentos que as Fiduciantes venham a receber em decorrência dos direitos creditórios imobiliários pró soluto decorrentes da comercialização das unidades,, pagos a prazo diretamente às respectivas Fiduciantes.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 273
Volume na Data de Emissão: R\$ 68.000.000,00	Quantidade de ativos: 68000
Data de Vencimento: 31/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 47.062.179/0001-75, e (b) HM PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 22.989.390/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel descrito na matrícula 158.292 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas/SP, bem como das futuras Unidades listadas no Anexo "Unidades", com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da HM 58 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 37.305.913/0001-26; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios (Direitos Creditórios Compromissados e Direitos Creditórios Existentes), títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 303
Volume na Data de Emissão: R\$ 99.974.000,00	Quantidade de ativos: 99974
Data de Vencimento: 17/04/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,19% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: **Garantias:** (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) PAULA CRISTINA ARMANI, (b) FERNANDO PASSOS, (c) MUNDIAL LOGÍSTICA INTEGRADA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.075.152/0001-77, (d) MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.134.486/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios decorrentes do Contrato Aché, incluindo os direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, inclusive seus aditamentos, multas, acréscimos, garantias ou direitos; (b) dos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a Conta Vinculada - Mundial; (iii) Cessão Fiduciária BTS - foram cedidos os de recebíveis de titularidade da SPE Botinha e oriundos do ?Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Imóvel Botinha, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que nele se encontram, ainda que não averbados em sua matrícula nº 89.533 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 288
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,9921% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista TÂNIA BULHÕES HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.739.712/0001-03; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) detidos pela Cedente, observados os limites da Agenda Mínima da Cessão Fiduciária, originados dos Empreendimentos, (b) todos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a conta Corrente Vinculada, onde serão depositados os Recebíveis de Cartão, incluindo os Investimentos Permitidos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 305
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 11/04/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas do Fundo: foram alienados 261.260,37052960 cotas do Fundo INSTANT RENDA URBANA	



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ nº 42.031.201/0001-04; (ii) (Fundo de Reserva, e (iii) o Fundo de Despesas

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 287
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista Dancar Administração de Bens LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.709.780/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 317
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 10/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.425.560/0001-04; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - goram cedidos (i) dos Direitos Creditórios, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Engie à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão; e (ii) de todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos e/ou depositados nas Conta Escrow, com a finalidade de arrecadação dos direitos creditórios acima mencionados, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 229
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 24/05/2034	



Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,55% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas (a) nº 434.742 do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ, (b) nº 34.674 e 15.492 do do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) 100% das quotas do Capital social da IGEL ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 15.474.458/0001-50, (b) 100% das quotas do Capital social da SENNA SELF STORAGE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LIMITADA., inscrita no CNPJ nº 24.634.728/0001-33; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidas a totalidade dos (a) Recebíveis Cartão, (b) Recebíveis Boletos, (c) Recebíveis Locação, (d) Recebíveis Aplicações Financeiras, (e) Recebíveis Aplicações Financeiras, (f) Recebíveis Contas Vinculadas.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do índice de cobertura do Saldo Devedor Líquido dos CRI, referente aos meses de Maio e Junho de 2023; e - Apuração do índice financeiro, referente ao exercício findo em 2022.	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 irretratável, 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: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP e RTD Votorantim/SP; - Laudo de avaliação de cada imóvel alienado em garantia; - Cópia dos contratos lastro e suas respectivas CCI, além das matrículas constando a averbação das CCI	
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.

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 + 8,3459% a.a. na base 252.	
IPCA + 7,7459% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Atualização anual do Rating; - Relatório de Destinação de Recursos; - Declaração Assinada pelo Representante Legal do Hospital Vera Cruz; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado nos cartórios competentes.

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: 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: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

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

Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP; - Em assembleia realizada em 09/02/2024, a Emissora da operação passou a ser a Opea Securitizadora, com número da emissão 237.

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de Rating

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: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	
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: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências. - Declaração trimestral da You Inc atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação (período de Setembro de 2022 à Dezembro de 2023);
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Devedora devidamente auditadas; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora (Dezembro de 2022 à Março de 2023; Março de 2023 à Junho de 2023; Junho de 2023 à Setembro de 2023; Setembro de 2023 à Dezembro de 2023); - Verificação dos Índices Financeiros Trimestrais da Devedora (Dezembro de 2022 à Março de 2023; Março de 2023 à Junho de 2023; Junho de 2023 à Setembro de 2023; Setembro de 2023 à Dezembro de 2023).	
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários e, 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: 10000
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	
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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva; (II) Fundo de despesa; e (II) Cessão Fiduciária.	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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% 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: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

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	
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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópias das certidões cíveis e trabalhistas emitidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e Tribunal Regional do Trabalho em nome da Devedora; (b) relatórios atualizados dos assessores legais da Devedora sobre os processos cíveis e trabalhistas e seus respectivos valores contingenciados; e (c) a(s) matrícula(s) atualizadas do(s) ativo(s) imobiliário(s) que compõe(m) o estoque da Devedora.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária.	
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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação nos termos do Anexo IV ao Contrato de Cessão Fiduciária.	
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: 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.
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: 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: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	
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: 278
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.712.000,00	Quantidade de ativos: 4712
Data de Vencimento: 15/01/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 6,45% 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: 258
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.200.000,00	Quantidade de ativos: 22200
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 260
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.907.897,00	Quantidade de ativos: 19907897
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 264
Volume na Data de Emissão: R\$ 92.000.000,00	Quantidade de ativos: 92000
Data de Vencimento: 15/12/2028	



Taxa de Juros: CDI + 4% 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: 267
Volume na Data de Emissão: R\$ 57.712.500,00	Quantidade de ativos: 57712500
Data de Vencimento: 17/02/2031	
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 Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 249
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.826.000,00	Quantidade de ativos: 62826
Data de Vencimento: 15/12/2030	
Taxa de Juros: PRE + 10,5771% 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: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.275.000,00	Quantidade de ativos: 20275
Data de Vencimento: 20/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 14% 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: 242
Volume na Data de Emissão: R\$ 357.599.000,00	Quantidade de ativos: 357599
Data de Vencimento: 16/11/2028	



Taxa de Juros: PRE + 12,5% 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: 276
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: Ideale Morato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 35.284.471/0001-53 e Murilo Marchesini Esteves De Oliveira; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - a (iii) Alienação Fiduciária de Participações - a Fiduciante a aliena fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações da Vista Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.207.657/0001-08, inscrita no , incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a(s) Fiduciante(s), neste ato, cede(m) e transfere(m) fiduciariamente propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, até a quitação das Obrigações Garantidas, depositado na Conta Arrecadadora (Caieiras) e/ou na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 265
Volume na Data de Emissão: R\$ 86.630.000,00	Quantidade de ativos: 86630
Data de Vencimento: 10/03/2032	
Taxa de Juros: CDI + 3,4988% 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: 303
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.575.000,00	Quantidade de ativos: 26575
Data de Vencimento: 17/04/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,19% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) PAULA CRISTINA ARMANI, (b) FERNANDO PASSOS, (c) MUNDIAL LOGÍSTICA INTEGRADA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.075.152/0001-77, (d) MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.134.486/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios decorrentes do Contrato Aché, incluindo os direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, inclusive seus aditamentos, multas, acréscimos, garantias ou direitos; (b) dos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a Conta Vinculada - Mundial; (iii) Cessão Fiduciária BTS - foram cedidos os de recebíveis de titularidade da SPE Botinha e oriundos do Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Imóvel Botinha, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que nele se encontram, ainda que não averbados em sua matrícula nº 89.533 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 287
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista Dancar Administração de Bens LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.709.780/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 317
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 10/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.425.560/0001-04; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) dos Direitos Creditórios, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Engie à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão; e (ii) de todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos e/ou depositados nas Conta Escrow, com a finalidade de arrecadação dos direitos creditórios acima mencionados, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 288
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: PRE + 10,3637% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista TÂNIA BULHÕES HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.739.712/0001-03; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) detidos pela Cedente, observados os limites da Agenda Mínima da Cessão Fiduciária, originados dos Empreendimentos, (b) todos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a conta Corrente Vinculada, onde serão depositados os Recebíveis de Cartão, incluindo os Investimentos Permitidos.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	



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 ROSELÂNDIA 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: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fidores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	
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	
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: 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% 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: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópias das certidões cíveis e trabalhistas emitidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e Tribunal Regional do Trabalho em nome da Devedora; (b) relatórios atualizados dos assessores legais da Devedora sobre os processos cíveis e trabalhistas e seus	



respectivos valores contingenciados; e (c) a(s) matrícula(s) atualizadas do(s) ativo(s) imobiliário(s) que compõe(m) o estoque da Devedora.

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: 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; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 170

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.400.000,00

Quantidade de ativos: 8400

Data de Vencimento: 15/12/2023

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Declaração trimestral que ateste ou não a Distribuição no trimestre, bem como os respectivos



balancetes e os documentos comprobatórios da Distribuição, caso aplicável, referente ao período findo em Dezembro de 2023.

Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária: Referente aos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes dos Contratos de Venda e Compra das Unidades; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula 129.741 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis em Minas Gerais; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 260
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.028.653,00	Quantidade de ativos: 21028653
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 249
Volume na Data de Emissão: R\$ 330.403.000,00	Quantidade de ativos: 330403
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.275.000,00	Quantidade de ativos: 20275
Data de Vencimento: 20/05/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 267



Volume na Data de Emissão: R\$ 92.340.000,00	Quantidade de ativos: 92340000
Data de Vencimento: 17/02/2031	
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 Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 242
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.942.000,00	Quantidade de ativos: 50942
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9165% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 127
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.360.000,00	Quantidade de ativos: 20360
Data de Vencimento: 10/09/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretroatável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 279
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000000



Data de Vencimento: 19/05/2027
Taxa de Juros: CDI + 3,95% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) Fundos de Reserva; (v) Fundo de Obra; (vi) Fundo de Despesas;

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: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
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 ROSELÂNDIA 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: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	
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% 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: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópias das certidões cíveis e trabalhistas emitidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e Tribunal Regional do Trabalho em nome da Devedora; (b) relatórios atualizados dos assessores legais da Devedora sobre os processos cíveis e trabalhistas e seus respectivos valores contingenciados; e (c) a(s) matrícula(s) atualizadas do(s) ativo(s) imobiliário(s) que compõe(m) o estoque da Devedora.

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: 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	
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: 4	Emissão: 260
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.233.871,00	Quantidade de ativos: 18233871
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.275.000,00	Quantidade de ativos: 20275
Data de Vencimento: 23/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
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	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	



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% 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: 5	Emissão: 260
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.027.230,00	Quantidade de ativos: 34027230
Data de Vencimento: 17/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

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: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.
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: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiaidores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	
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: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.
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: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	
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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

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

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;

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: INADIMPLENTE



Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

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: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiaidores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;

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: INADIMPLENTE



Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; -



Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois	



trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

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: CDI + 4% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.



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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>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.</p>	

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: - Verificação dos índice de cobertura trimestral BRK .	
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 referente aos exercícios de 2022 e 2023; - Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente aos meses de abril a dezembro de 2023; - Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento referente aos meses de maio de 2023 a dezembro de 2023; - Verificação da razão mínima de garantia referente ao exercício de 2023; - Verificação do Fundo de Despesa referente ao exercício de 2023; - Relatório de Espelhamento, referente ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios referente ao exercício de 2023; e - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao 2º semestre de 2022, 1º e 2º semestres de 2023, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pela obras do imóveis.	
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 referente aos exercícios de 2022 e 2023; - Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente aos meses de abril a dezembro de 2023; - Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento referente aos meses de maio de 2023 a dezembro de 2023; - Verificação da razão mínima de garantia referente ao exercício de 2023; - Verificação do Fundo de Despesa referente ao exercício de 2023; - Relatório de Espelhamento, referente ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios referente ao exercício de 2023; e - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao 2º semestre de 2022, 1º e 2º semestres de 2023, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pela obras do imóveis.	
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: IPCA + 5,3621% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating referente ao 4º Trimestre de 2023;	



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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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 Sobejo Hipoteca; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo 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: 10/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos 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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: 20/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança dos Fiaidores 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;	
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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 + 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	
Inadimplimentos 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 2023 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: Relatório de Destinação Semestral, nos moldes do Anexo (III) da Escritura de Debêntures, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo engenheiro responsável. (30-11-2023) Relatório de Destinação Semestral, nos moldes do Anexo (III) da Escritura de Debêntures, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo engenheiro responsável. (31-05-2023)	
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:	
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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Balancetes Trimestrais da Emissora PORTO 5 e demais empresas do grupo econômico referentes ao terceiro e quarto trimestre de 2023. - Não foram enviadas informação quanto ao cumprimento dos covenants.	
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	
Inadimplimentos no período:	
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: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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 (liberada conforme AGT de 12/12/2023); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança prestada pelo Sr. Mário Gonçalo Morais e Vasconcellos e pela Sra. Márcia Luíza Morais 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\$ 130.350.000,00	Quantidade de ativos: 130350000
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\$ 169.650.000,00	Quantidade de ativos: 169650000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos 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 -Aditamento ao (i) Contrato de Cessão Fiduciária 2021; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária 2022; (iii) Termo de Securitização; (iv) Escritura de Emissão de Debêntures; (v) Escritura de Emissão de CCI nos termos da AGCRI de 16/08/2023.	
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: Debênture	
Série: 1	Emissão: 4



Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% 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: 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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	



Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.

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

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: INADIMPLENTE

Inadimplimentos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2023.

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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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).	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada por representante da Fiduciante indicando o valor individualizado dos bens móveis Alienados Fiduciariamente referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Cedente referente ao ano exercício de 2022;	



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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 81.830.000,00	Quantidade de ativos: 81830
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Informações: - A operação foi declarada vencida antecipadamente nos termos da Assembleia Geral de Titulares dos CRA de 02 de junho de 2023. O saldo Devedor à época era de R\$41.260.948,04. Na mesma assembleia foi autorizado o início dos processos de excussão de garantias que estão em andamento desde então através da Securitizadora.	
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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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; e (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
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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; e (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: 15/07/2026	
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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 recurso 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



Garantias: (i) Aval; (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, bem como dos Direitos Creditórios Contratos de Compra e Venda e Direitos Creditórios Contas Vinculadas; (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.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 31/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária - a Devedora e a LASA LINHARES AGROINDUSTRIAL S.A., cedem e transferem todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros oriundos dos contratos de fornecimento de energia elétrica listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, todo e qualquer crédito que venham a ser titulares em razão de seu saldo positivo existente nas Contas Vinculadas e s os direitos creditórios de titularidade da Lasa decorrentes do eventual procedimento de excussão da Alienação Fiduciária, no âmbito do leilão extrajudicial, oriundos do direito da Lasa à importância que sobejar entre o valor de venda forçada dos Imóveis e o montante devido à Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, a título de excussão da referida garantia, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - descrito nas matrículas sob os nº 52.268, 52.322, 52.681, 52.683, 54.031, 54.032, 54.033, 54.034, 54.035, 54.054, 54.084, 54.085, 54.853, 54.854, 54.855, 55.936 e 56.310 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Linhares, Estado do Espírito Santo.</p>	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 20/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) JOÃO CARLOS MULLER,(b) ANGELA MARIA MULLER HERBERT, (c) RONEPAR ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.206.071/0001-21; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Foram alienados os imóveis objetos das matrículas nº 46.676, nº 31.477, nº 10.938, nº 209, nº 46.374, todos do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 78
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 31/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (i) HÉLIO ZANCANER SANCHES; (ii) PAULINA CÁFARO SANCHES; (iii) EVANDRO SANCHEZ (iv) MARIA EDUARDA BARACAT SANCHEZ; (v) HZS & FILHOS AGRÍCOLA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 46.677.642/0001-20; (vi) ES & FILHOS AGRÍCOLA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 47.020.583/0001-86; (vii) HZS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.983.817/0001-20, (viii) EES ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 53.075.847/0001-00; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Foram alienados os imóveis objetos das matrículas nº 45.589 e nº 54.731, ambas do 1º Oficial do Registro de Imóveis de Catanduva/SP. e os imóveis objetos das matrículas nº 42.336, nº 37.711 e nº 42.335, todos do 2º Oficial do Registro de Imóveis de Catanduva/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu e transferiu a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de sua titularidade oriundos dos contratos de venda de açúcar e/ou etanol listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, (ii) todos e quaisquer direitos creditórios principais e acessórios, existentes ou que venham a se constituir no futuro, decorrentes da Conta Vinculada CDB, e do(s) certificado(s) de depósito bancário a ser(em) adquirido(s) incluindo, mas não se limitando a,	



recursos, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências e prerrogativas, conforme descritos no Anexo VIII do Contrato de Cessão Fiduciária e e custodiados junto ao Banco Depositário, na qualidade de custodiante do CDB, (iii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente nas Contas Vinculadas, movimentadas única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Contas Vinculadas, bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos Conta Vinculada, e (iv) exclusivamente em garantia do cumprimento das obrigações garantidas previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, sobre os direitos creditórios de titularidade da Cedente, decorrentes do eventual procedimento de excussão da Alienação Fiduciária, no âmbito do leilão extrajudicial, oriundos do direito da Cedente, na qualidade de fiduciante no âmbito da Alienação Fiduciária, à importância que sobejar entre o valor de venda forçada dos Imóveis e o montante devido à Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, a título de excussão da garantia.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 145.603.000,00	Quantidade de ativos: 145603
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 79
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) ELKE MONIKA ZUBER LEH; (b) FRANK MATHEUS LEH; (c) RAINER MATHIAS LEH e DANIELE STOCK LEH; (d) STEPHANIE MAREN LEH MILLA; (e) CHAMPS LEH'S AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CNPJ nº 27.596.786/0001-08; (f) FAZENDA JATOBA AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CNPJ nº 28.027.674/0001-07; (g) FAZENDA NORICUM AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CNPJ nº 78.792.884/0001-51; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos fiduciariamente (a) os direitos creditórios decorrentes dos Recebíveis que deverão ser depositados na Conta Garantia; (b) todos e quaisquer os recursos, presentes e futuros, a qualquer tempo	



depositados e mantidos na Conta Garantia quaisquer títulos e/ou valores mobiliários adquiridos com tais recursos, que, de tempos em tempos, em decorrência de investimento e/ou aplicação de tais montantes em investimentos ; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre so imóveis descritos nas matrículas nº 29.452 e 29.453 do 2º Ofício Registro de Imóvel de Guarapuava/PR;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 90
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000
Data de Vencimento: 18/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ nº 51.866.707/0001-16; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula 287 do 1º Ofício da comarca de Vera /MT; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula 332do 1º Ofício da comarca de Vera /MT; (iv) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula nº nº 1.866 do 1º Ofício de Brasnorte/MT e nº 92.310 do 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição da Comarca de Cuiabá/MT; (v) Alienação Fiduciária de Equipamentos - sobre os equipamento a serem adquiridos pelo Fiador; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas de emissão da Avalista CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ nº 51.866.707/0001-16; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos oriundos do ?Contrato de Locação de Equipamentos de Central Geradora?, conforme identificado no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, ncluindo todos e quaisquer valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, (b) todos e quaisquer recursos, direito e crédito, atuais e futuros, principais e acessórios decorrentes dos Direitos Creditórios, depositados e/ou existentes na conta corrente nº 5699351-1, agência 0001, com a QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 20/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) JOÃO CARLOS MULLER,(b) ANGELA MARIA MULLER HERBERT, (c) RONEPAR ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.206.071/0001-21; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Foram alienados os imóveis objetos das matrículas nº 46.676, nº 31.477, nº 10.938, nº 209, nº 46.374, todos do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 87

Volume na Data de Emissão: R\$
61.273.000,00

Quantidade de ativos: 61273

Data de Vencimento: 15/01/2029

Taxa de Juros:

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 3

Emissão: 87

Volume na Data de Emissão: R\$
340.590.000,00

Quantidade de ativos: 340590

Data de Vencimento: 15/01/2027

Taxa de Juros: PRE + 10,97% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 4

Emissão: 87

Volume na Data de Emissão: R\$
196.131.000,00

Quantidade de ativos: 196131

Data de Vencimento: 15/01/2029

Taxa de Juros: IPCA + 6,45% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 5

Emissão: 87

Volume na Data de Emissão: R\$
256.403.000,00

Quantidade de ativos: 256403

Data de Vencimento: 15/01/2031

Taxa de Juros: IPCA + 6,55% a.a. na base 252.



Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Não há garantia real ou fidejussória em favor dos CRA.



(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO XI

CRONOGRAMA INDICATIVO

Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados por semestre fiscal	
2º semestre fiscal 2024	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2025	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2025	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2026	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2026	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2027	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2027	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2028	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2028	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2029	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2029	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2030	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2030	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2031	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2031	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2032	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2032	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2033	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2033	R\$ 25.237.959,46



1º semestre fiscal 2034	R\$ 25.237.959,46
--------------------------------	--------------------------

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização da CCB em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento final dos CRI ou até a data que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: D5998A578B22414990E2A6458023DCBE

Status: Concluído

Assunto: Complete with DocuSign: CRI HSL - Termo de Securitização - Versão de Assinatura.pdf

Cliente - Caso: 00

Envelope fonte:

Documentar páginas: 260

Assinaturas: 6

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Thomaz Matheus Pereira Magalhães

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Itaim Bibi

São Paulo, SP 04534-004

tmmagalhaes@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 201.13.175.36

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Thomaz Matheus Pereira Magalhães

Local: DocuSign

03/06/2024 11:19:38

tmmagalhaes@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: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 03/06/2024 16:58:30

ID: 4e0543b8-2d44-481c-a74a-f6a996fc6a5d

Karine Simone Bincoletto

karine.bincoletto@trusecuritizadora.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

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 03/06/2024 12:09:57

ID: 5df9f091-05c7-4bf5-8846-acb50a35521a

Nilson Raposo Leite

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: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 03/06/2024 12:02:26

ID: ec6aa9ad-ad11-4259-b00e-e23a929e32b2

AssinaturaDocuSigned by:

5D88604FCE314D2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.124.212.130

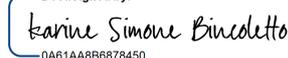
Registro de hora e data

Enviado: 03/06/2024 11:29:38

Reenviado: 03/06/2024 16:21:14

Visualizado: 03/06/2024 16:58:30

Assinado: 03/06/2024 16:59:01

DocuSigned by:

0A61AA8B6878450...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.37.218.188

Enviado: 03/06/2024 11:29:38

Visualizado: 03/06/2024 12:09:57

Assinado: 03/06/2024 12:10:18

DocuSigned by:

5D88604FCE314D2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.124.212.130

Enviado: 03/06/2024 11:29:40

Visualizado: 03/06/2024 12:02:26

Assinado: 03/06/2024 12:02:49

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<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</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:  D10D3F0A286144E...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.62</p>	<p>Enviado: 03/06/2024 11:29:39 Visualizado: 03/06/2024 12:07:07 Assinado: 03/06/2024 12:09:53</p>
<p>Silvia Caroline Moi caroline.moi@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</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 14/10/2022 14:21:19 ID: 1f4660be-abce-4a18-aca6-e097f4441bd0</p>	<p>DocuSigned by:  20BDC7E1B5B442F...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 168.195.220.40</p>	<p>Enviado: 03/06/2024 11:29:39 Visualizado: 03/06/2024 15:44:44 Assinado: 03/06/2024 15:45:17</p>
<p>Willian Cavalcante Pereira willian.pereira@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</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 26/06/2023 13:09:57 ID: 0f6a1870-a217-4628-9df4-3c51aba46e60</p>	<p>DocuSigned by:  4F852C9BFAD644F...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.62</p>	<p>Enviado: 03/06/2024 11:29:39 Reenviado: 03/06/2024 16:21:15 Visualizado: 03/06/2024 17:13:28 Assinado: 03/06/2024 17:14:23</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
<p>Ana Carolina Carpegiani Peyres Neves acneves@machadomeyer.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional)</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign</p>	Copiado	<p>Enviado: 03/06/2024 11:29:41 Visualizado: 03/06/2024 17:31:41</p>
<p>Giorgia Rossin grosin@machadomeyer.com.br Machado Meyer Sendacz e Opice Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional)</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign</p>	Copiado	<p>Enviado: 03/06/2024 11:29:40</p>

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Nicole de Carvalho Addeo ncaddeo@machadomeyer.com.br Machado Meyer Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional)	Copiado	Enviado: 03/06/2024 11:29:41
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

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	03/06/2024 11:29:41
Entrega certificada	Segurança verificada	03/06/2024 17:13:28
Assinatura concluída	Segurança verificada	03/06/2024 17:14:23
Concluído	Segurança verificada	03/06/2024 17:14:25

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.



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 321ª (TRECENTÉSIMA VIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS

celebrado entre

TRUE SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Emissora,

e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de Agente Fiduciário, representando a comunhão de Investidores

Datado de
25 de junho de 2024



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 321ª (TRECENTÉSIMA VIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 12.130.744/0001-00, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 663, na categoria S1, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE nº 35.300.539.664, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”);

e, do outro lado,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com domicílio na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representado nos termos de seu estatuto social (“**Agente Fiduciário**”);

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante designados, em conjunto, como “**Partes**” e, individual e indistintamente, como “**Parte**”;

CONSIDERANDO QUE:

(i) a **SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS**, associação privada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua da Adma Jafet, nº 91, Cerqueira Cesar, CEP 01.308-050, inscrita no CNPJ sob o nº 61.590.410/0001-24 (“**Devedora**”), emitiu, em 15 de junho de 2024, 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, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 (“**Itaú Unibanco**”), a “*Cédula de Crédito Bancário n.º 001/24*” (“**CCB**”), no valor total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais);

(ii) em 03 de junho de 2024, o Itaú Unibanco realizou o endosso da CCB e a cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários dela decorrentes, por meio do qual a titularidade



da CCB e todos os direitos e prerrogativas do Itaú Unibanco previstas na CCB foram transferidos à Securitizadora;

(iii) a Securitizadora, na qualidade de titular da CCB, e o Agente Fiduciário celebraram, em 03 de junho de 2024, o "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês*" ("**Termo de Securitização**"), para que os créditos imobiliários oriundos da CCB, no valor total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) na Data de Emissão ("**Crédito Imobiliário**") fossem vinculados como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão da Emissora, em série única ("**CRI**"), de modo que a CCB ficará vinculada aos CRI, em observância ao disposto na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**") e na Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**");

(iv) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Oferta**" e "**Resolução CVM 160**", respectivamente) e serão destinados a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados (conforme definidos abaixo e, quando referidos em conjunto, "**Investidores**") (quando subscreverem os CRI, "**Titulares de CRI**" e "**Emissão**", respectivamente);

(v) conforme previsto no Termo de Securitização, foi realizado, em 25 de junho de 2024, o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores (conforme definido no Termo de Securitização), para definição, de comum acordo com a Devedora, sobre a taxa para a Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) e, conseqüentemente, a taxa de Juros da CCB ("**Procedimento de Bookbuilding**");

(vi) as Partes, em conjunto, decidem, nos termos dispostos no presente Aditamento (conforme definido abaixo), alterar determinados termos e condições do Termo de Securitização, de forma a refletir as definições realizadas no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, bem como retificar a definição de Coordenador Líder e da Conta Centralizadora;

(vii) os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, observado que não se faz necessária a realização de assembleia geral de titulares das Debêntures e assembleia especial de titulares de CRI, bem como nova aprovação societária pela Devedora, para aprovar as matérias objeto do presente Aditamento, nos termos da Cláusula 8.12.1 do Termo de Securitização;

(viii) ainda, em 25 de junho de 2024, as Partes celebraram um instrumento com o objetivo de alterar o Termo de Securitização, porém, verificou-se que tal instrumento



não refletia o resultado correto do Procedimento de *Bookbuilding*. Diante deste fato, as Partes decidem celebrar o presente Aditamento, que, para todos os fins, substitui integralmente o instrumento celebrado em 25 de junho de 2024;

RESOLVEM as Partes firmar este "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês*" ("**Aditamento**"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Aditamento, ainda que posteriormente ao seu uso, sendo que os termos indicados em letras maiúsculas que não estiverem aqui expressamente definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

2. ALTERAÇÕES

2.1. As Partes decidem, de comum acordo, por meio do presente Aditamento:

(i) alterar as definições de "Conta Centralizadora", "Coordenador Líder" e de "Procedimento de *Bookbuilding*" da Cláusula 1.1, que passam a vigorar com as seguintes redações:

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

"Conta Centralizadora":	A conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (nº 341), agência 0350, conta corrente nº 92395-9, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos Créditos Imobiliários.
"Coordenador Líder"	ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A. , sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500,



	<i>1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59.</i>
"Procedimento de Bookbuilding":	<i>Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais Investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, com recebimento de reservas antecipadas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição da taxa da Remuneração dos CRI (conforme definido neste Termo de Securitização) e, conseqüentemente, da taxa de Juros da CCB."</i>

(ii) tendo em vista a finalização do Procedimento de *Bookbuilding*, alterar as Cláusulas 5.2 e 5.2.1, que passam a vigorar com as seguintes redações:

"5.2 Remuneração dos CRI. *Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,6075% (seis inteiros seis mil e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou a data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI" ou "Remuneração")."*

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

$$J = VNa \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

onde:

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

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

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

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

Taxa = 6,6075; e



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

3 RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas e permanecem em pleno vigor e efeito, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, de modo que o Termo de Securitização passará a vigorar na forma do Anexo A ao presente Aditamento.

3.2. A Emissora, neste ato, declara e garante que todas as declarações e garantias previstas no Termo de Securitização não expressamente alteradas por este Aditamento permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Aditamento.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Todos os demais termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno efeito e vigor.

4.2. Caso qualquer das disposições ora aprovadas 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 substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

4.3. Este Aditamento poderá ser assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP - BRASIL, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §1º, do artigo 10º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

4.3.1. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita

4.4. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.



4.5. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Aditamento em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 25 de junho de 2024.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

(Páginas de assinaturas encontram-se nas páginas seguintes)



(Página de Assinaturas do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

TRUE SECURITIZADORA S.A.

(Emissora)



OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

(Agente Fiduciário)





ANEXO A

(ao "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

TERMO DE SECURITIZAÇÃO CONSOLIDADO

(restante da página intencionalmente deixado em branco)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 321ª (TRECENTÉSIMA VIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS

entre

TRUE SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Emissora,

e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de Agente Fiduciário, representando a comunhão de Investidores.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 321ª (TRECENTÉSIMA VIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS

Pelo presente instrumento particular, as partes

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, devidamente registrada perante a CVM sob o nº 663, na categoria S1, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.539.664, neste ato representada na forma de seu estatuto social; e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com domicílio na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representado nos termos de seu estatuto social;

celebram o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), representados pela CCI (conforme definido abaixo), aos certificados de recebíveis imobiliários da 321ª Emissão da Emissora, em série única, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais aplicáveis e Cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

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

"Afiliada"	Qualquer pessoa que, diretamente, seja controlada, controle ou esteja sob o controle comum da Emissora.
"Agente Fiduciário":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada no preâmbulo.
"ANBIMA":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anexos":	Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste

	Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito.
"Anúncio de Início":	O Anúncio de Início da Oferta, realizada nos termos da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Encerramento":	O Anúncio de Encerramento da Oferta, realizada nos termos da Resolução CVM 160.
"Aprovação Societária da Devedora":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1.2.2.
"Aprovação Societária da Emissora":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1.2.1.
"Aplicações Financeiras Permitidas":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.6.
"Aprovações Societárias":	Quando referidas em conjunto a Aprovação Societária da Devedora e a Aprovação Societária da Emissora.
"Assembleia Especial de Investidores":	A Assembleia Especial de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 8 deste Termo de Securitização.
"Atualização Monetária da CCB":	Significa o Valor do Principal da CCB (conforme definido abaixo) ou saldo do Valor do Principal, conforme o caso, atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA, nos termos da CCB.
"Atualização Monetária dos CRI":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1.
"Aviso ao Mercado"	O Aviso ao Mercado da Oferta, elaborado conforme o artigo 57 da Resolução CVM 160.
"Aviso de Recebimento":	O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula.
"Banco Liquidante":	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001- 04, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
"Brasil" ou "País":	A República Federativa do Brasil.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.

"B3":	A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"CCB" ou "Cédula":	significa a Cédula de Crédito Bancário nº 001/24, emitida pela Devedora em favor do Credor em 15 de junho de 2024 e celebrada em 3 de junho de 2024.
"CCI":	A Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Emissora para representação dos Créditos Imobiliários, as quais encontram-se descritas no Anexo I ao presente Termo de Securitização.
"Credor" ou "Cedente"	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, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.
"CMN":	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA":	Código de Ofertas Públicas em conjunto com as Regras e Procedimentos.
"Código de Ofertas Públicas":	"Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterado.
"Código Civil":	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.1.1, item (i).
"Condições Precedentes de Desembolso"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.6.1.
"COFINS":	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Conta Centralizadora":	A conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (nº 341), agência 0350, conta corrente nº 92395-9, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos Créditos Imobiliários.
"Contrato de Distribuição":	O " <i>Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de</i>

	<i>Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio Libanês”, a ser celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora.</i>
“Contratos de Locação Elegíveis”	Os contratos de locação listados no Anexo IV ao presente Termo de Securitização, aos quais poderão ser destinados os recursos captados com a Oferta.
“Controlada”:	Qualquer sociedade controlada (conforme definição de "controle" prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) individualmente pela Emissora, conforme o caso, sendo que tal definição pode se referir apenas à Controlada da Emissora se assim expressamente previsto.
“Controle”:	Significa o controle, direto ou indireto, de qualquer sociedade, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, inclusive (i) a posse, direta ou indireta de pelo menos a maioria das ações em circulação, com direito a voto, de determinada sociedade; ou (ii) o poder, direto ou indireto, de dirigir a administração e políticas de tal sociedade.
“Coordenador Líder”:	ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A. , sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59.
“Coordenadores”:	Quando referidos em conjunto o Coordenador Líder e o UBS BB.
“Crédito Imobiliário”:	São os direitos de crédito decorrentes da CCB emitida em favor da Cedente, com valor de principal de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão da CCB, que deverão ser pagos pela Devedora nas datas de pagamento da CCB, acrescidos de Juros incidente sobre o saldo do valor do principal da CCB a partir da Data de Emissão da CCB, bem como todos e quaisquer Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCB.
“CRI”:	Significam os certificados de recebíveis imobiliários emitidos da 321ª (trecentésima vigésima primeira) emissão da Emissora, em série única, em observância ao presente Termo de Securitização.

<p>"CRI em Circulação":</p>	<p>Significam todos os CRI subscritos e integralizados, não resgatados, excluídos os CRI que a Emissora e/ou a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, funcionários da Emissora ou empresas ligadas à Emissora, seus sócios, diretores e funcionários. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.</p>
<p>"Cronograma Indicativo"</p>	<p>Cronograma indicativo previsto no Anexo XI ao presente Termo de Securitização.</p>
<p>"CSLL":</p>	<p>A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.</p>
<p>"Custodiante"</p>	<p>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34.</p>
<p>"CVM":</p>	<p>A Comissão de Valores Mobiliários.</p>
<p>"Datas de Amortização":</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.4.1.</p>
<p>"Data de Aniversário dos CRI":</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1.1., item (iii).</p>
<p>"Data de Desembolso"</p>	<p>Em até 1 (um) Dia Útil após o cumprimento das condições suspensivas previstas na CCB.</p>
<p>"Data de Emissão":</p>	<p>A data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de junho de 2024.</p>
<p>"Data de Início da Rentabilidade":</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.4.1.</p>
<p>"Datas de Integralização":</p>	<p>Cada uma das datas de integralização dos CRI que ocorrerão durante todo o Prazo de Colocação dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição.</p>
<p>"Data de Pagamento da Remuneração":</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.10</p>
<p>"Data de Pagamento dos Juros":</p>	<p>Conforme datas previstas no Anexo I deste Termo de Securitização.</p>
<p>"Data de Vencimento":</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.10.1</p>

"Decreto 11.129"	Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado.
"Despesas com Aluguéis"	Despesas com pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários ainda não incorridos pela Devedora, conforme parcelas predeterminadas dos Contratos de Locação Elegíveis, todos descritos no Anexo IV ao presente Termo de Securitização.
"Despesas Imobiliárias"	Despesas imobiliárias futuras decorrentes da reforma e construção dos empreendimentos imobiliários listados no Anexo IV ao presente Termo de Securitização
"Destinação dos Recursos":	Despesas com Aluguéis em conjunto com as Despesas Imobiliárias
"Devedora":	SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS , associação privada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua da Adma Jafet, nº 91, Cerqueira Cesar, CEP 01.308-050, inscrita no CNPJ sob o nº 61.590.410/0001-24.
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	(i) para fins de cumprimento de obrigações pecuniárias, incluindo contagem de prazos de cura, da Devedora e/ou da Emissora, bem como para fins de cálculo da Remuneração, todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; ou (ii) para fins de cumprimento de obrigações não pecuniárias, incluindo contagem de prazos de cura, da Devedora e/ou da Emissora, todo e qualquer dia exceto sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou feriado declarado na Cidade e/ou Estado de São Paulo.
"Dívida Líquida"	significa, com base nas demonstrações financeiras anuais da Devedora, o valor correspondente a soma de "Empréstimo/Financiamento Bancário", "Debêntures", "Mútuos a Pagar" e "Dívida Fiscal e Previdenciária", conforme aplicável, descontado o valor correspondente as "Disponibilidades"
"Documentos da Operação":	Em conjunto: (i) a CCB; (ii) este Termo de Securitização; (iii) o Contrato de Distribuição; (iv) as Aprovações Societárias; (v) o Prospecto Preliminar; (vi) o Prospecto Definitivo; (vii) o anúncio de início da Oferta; (viii) o anúncio de encerramento da Oferta; (ix) Escritura de Emissão de CCI; (x) Lâmina da Oferta; (xi) qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da Emissão e da Oferta, incluindo o material publicitário, os documentos de suporte a

	apresentações para Investidores e quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; (xii) Aviso ao Mercado; e (xiii) eventuais aditamentos aos documentos listados nos itens (i) a (xii) acima.
"EBITDA"	significa superávit (ou déficit); somado ao imposto de renda e contribuição social corrente e imposto de renda e contribuição social diferido, líquido, conforme aplicável; somado ao resultado financeiro líquido; somado à depreciação e amortização.
"Efeito Adverso Relevante":	Para a Devedora, qualquer evento ou situação que cause qualquer efeito adverso e relevante (i) na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da CCB; ou (ii) na capacidade econômico-financeira, operacional, reputacional, jurídica e/ou negócios da Devedora.
"Emissão":	A presente emissão dos CRI.
"Emissora" ou "Securitizadora":	A TRUE SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo.
"Empreendimentos Imobiliários":	Os empreendimentos listados no Anexo IV ao presente Termo de Securitização, em relação aos quais serão incorridas despesas imobiliárias futuras decorrentes do pagamento de aluguéis, de reforma e construção.
"Encargos Moratórios":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5.1.
"Escriturador":	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, São Paulo, SP, inscrito no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64.
"Escritura de Emissão de CCI":	" <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> " a ser firmado pela Emissora e pelo Custodiante.
"Eventos de Vencimento Antecipado":	Os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, quando em conjunto.
"Eventos de Vencimento Antecipado Automático":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1.1.

"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1.2.
"Fundo de Despesas":	Significa o fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da Emissão e da Oferta, conforme Cláusula 15.9.
"IPCA/IBGE":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Imóveis":	Os imóveis listados no Anexo IV ao presente Termo de Securitização, em relação aos quais serão incorridas despesas imobiliárias futuras decorrentes do pagamento de aluguéis.
"Índices Financeiros":	Dívida Líquida / EBITDA igual ou inferior a 3,5x.
"Investidores" ou "Titulares de CRI":	Em conjunto, os Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados, conforme o caso.
"Investidores Profissionais":	Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados":	Os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
"Investimentos Permitidos":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 15.10.
"IOF/Câmbio":	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos":	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IRRF":	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
"IRPJ":	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"ISS":	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"JUCESP":	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Juros"	Tem o significado atribuído no Item 6 do Anexo I .
"Lâmina":	A Lâmina da Oferta, elaborada de acordo com a Resolução CVM 160.
"Legislação Socioambiental"	A legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação trabalhista, especialmente as normas relativas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente

	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.
“Leis Anticorrupção”	A Lei 12.846, a Lei 9.613, o Decreto nº 11.129, e demais leis aplicáveis relacionadas à prática de corrupção e atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público nacional, assim como, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o U.K. Bribery Act.
“Lei 9.613”	A Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
“Lei 10.931”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“Lei 11.033”:	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei 11.101”:	A Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.
“Lei 12.846”	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada.
“Lei 14.430”:	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
“Lei das Sociedades por Ações”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei do Mercado de Valores Mobiliários”	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“MDA”:	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“Montante Devido Antecipadamente”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1.
“Oferta”:	Significa a oferta pública dos CRI, sob o rito de registro automático de distribuição, realizada nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
“Oferta a Mercado”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.3.2., item (ii).
“Oferta de Pagamento Antecipado”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.1.1.

“Operação de Securitização”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.1.
“Parte” ou “Partes”:	Agente Fiduciário em conjunto com a Emissora ou quando estes de forma individual e indistintamente.
“Patrimônio Separado”:	Significa o patrimônio único e indivisível constituído em favor dos Investidores após a instituição do Regime Fiduciário pela Securitizadora, nos termos da Cláusula 11, sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão vinculados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da emissão dos CRI.
“Período de Ausência do IPCA/IBGE”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1.3 deste Termo de Securitização.
“Período de Distribuição”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.3.2., item (ix).
“PIS”:	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
“Plano de Distribuição”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.3.2.
“Prazo de Colocação dos CRI”:	O prazo máximo de colocação dos CRI será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do Anúncio de Início.
“Preço de Integralização”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.1.
“Primeira Data de Integralização”:	Significa a primeira data em que os CRI forem subscritos e integralizados.
“Procedimento de Bookbuilding”:	Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais Investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, com recebimento de reservas antecipadas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição da taxa da Remuneração dos CRI (conforme definido neste Termo de Securitização) e, conseqüentemente, da taxa de Juros da CCB.
“Prospecto Definitivo”	O Prospecto Definitivo da Oferta.
“Prospecto Preliminar”	O Prospecto Preliminar da Oferta.
“Prospectos”:	Em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o

	caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente.
"Regime Fiduciário":	Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, nos termos da Lei 14.430, em favor dos Investidores.
"Regras e Procedimentos"	"Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, de 01 de fevereiro de 2024, conforme alteradas.
"Relatório de Verificação":	O relatório de verificação da Destinação dos Recursos da CCB, a ser elaborado pela Devedora de acordo com o formato constante do Anexo VI a este Termo de Securitização.
"Remuneração dos CRI" ou "Remuneração":	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI":	O resgate antecipado total obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 deste Termo de Securitização.
"Resolução CVM 17":	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.
"Resolução CVM 30":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
"Resolução CVM 44":	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021.
"Resolução CVM 60":	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
"Resolução CVM 80":	A Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.
"Resolução CVM 160":	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
"Saldo do Valor Nominal Unitário":	O saldo devedor do CRI equivale ao Valor Nominal dos CRI não amortizado, acrescido dos juros devidos e não pagos e penalidades previstas neste Termo de Securitização.
"Taxa Substitutiva dos CRI":	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.1.3 deste Termo de Securitização.

"Termo de Securitização":	O presente "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês"
"Titulares de CRI"	Os detentores dos CRI, a qualquer tempo.
"Tributos":	Tem o significado atribuído na Cláusula 18.1. deste Termo de Securitização.
"UBS BB"	UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 4.440, 7º andar - parte, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob nº 02.819.125/0001-73
"Valor do Principal da CCB":	Significa o valor do principal da CCB, qual seja, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).
"Valor do Principal Atualizado da CCB":	Significa o Valor do Principal da CCB ou saldo do Valor do Principal da CCB, conforme o caso, atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a Data de Desembolso da CCB até a integral liquidação da CCB, sendo o produto da Atualização Monetária da CCB incorporado automaticamente ao Valor do Principal da CCB ou saldo do Valor do Principal da CCB, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista na CCB.
"Valor Inicial do Fundo de Despesas":	Significa o valor inicial retido, pela Securitizadora, do Preço de Integralização, por conta e ordem da Devedora, no montante inicial de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), conforme Cláusula 15.9 abaixo.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":	O valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente ao valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE desde Data de Emissão dos CRI, conforme Cláusula 15.7.
"Valor Nominal Unitário":	Na Data de Emissão, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais).
"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI":	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
"Valor Total da Emissão":	Na Data da Emissão, o valor correspondente a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).



1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) as palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

1.2. Autorização

1.2.1. A Emissão, a Oferta e a celebração deste Termo de Securitização foram devidamente 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 JUCESP em 19 de outubro de 2022 sob n.º 622.578/22-4, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16, parágrafo único do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis do 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 ("**Aprovação Societária da Emissora**").

1.2.2. A emissão da CCB pela Devedora e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte foram aprovadas com base na Reunião da Diretoria, realizada em 25 de março de 2024 ("**Aprovação Societária da Devedora**").

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI da sua 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em série única, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo ("**Operação de Securitização**").

2.1.1. A aquisição dos Créditos Imobiliários representados pela CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo todos os direitos e prerrogativas previstos na CCB, bem como as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários.

2.1.2. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as características descritas no **Anexo I** a este Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A da Resolução CVM 60, no que lhe for aplicável, em adição às características gerais descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.3. Em razão da vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI e do Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora conforme previsto neste Termo de Securitização, na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430, a modificação de qualquer direito previsto na CCB dependerá da aprovação prévia dos



Titulares de CRI. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, bem como os demais bens e os direitos objeto do Regime Fiduciário:

- (i) constituirão Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, debêntures ou outros títulos de securitização;
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até o cumprimento integral das obrigações previstas no presente Termo de Securitização, inclusive no caso de a amortização integral da emissão dos CRI a que estarão afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento mediante aprovação em Assembleia Especial de Investidores;
- (iii) serão destinados exclusivamente à quitação integral dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização;
- (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação, sendo 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;
- (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.

2.2. Classificação ANBIMA. 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: Corporativo, (b) Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora (c) Tipo de Segmento: "i", Outros e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Cédulas de Crédito Bancário, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem da CCB. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

2.3. Origem do Crédito Imobiliário: O Crédito Imobiliário originou-se da CCB emitida pela Devedora, nos termos previstos na CCB.

2.4. Aquisição do Crédito Imobiliário: A titularidade do Crédito Imobiliário será adquirida pela Emissora mediante o endosso da CCB, sendo certo que tal endosso ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.



2.4.1. Considerando o disposto na Cláusula 2.3 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, que lastreia os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora, serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

2.4.2. Para fins do artigo 26 da Lei 14.430/22, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização o Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI, nos termos da CCI.

2.4.3. O Crédito Imobiliário representado pela CCI vinculado ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, 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.

2.5. Administração do Crédito Imobiliário: As atividades relacionadas à administração do Crédito Imobiliário, representado integralmente pela CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: (i) o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência da CCB; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.5.1. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI deverá ser custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da declaração a ser assinada pela Instituição Custodiante, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) verificar os requisitos formais da CCI; (ii) fazer a custódia de uma via original da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) diligenciar para que o registro da CCI seja atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

2.5.2. Com a instituição do Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário e a Conta Centralizadora, o Patrimônio Separado por eles constituído será destinado exclusivamente à liquidação dos CRI. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos aos Titulares de CRI. A administração do Crédito Imobiliário, inclusive no que diz respeito ao recebimento dos pagamentos deles decorrentes será realizado pela Emissora, nos termos da Cláusula 2.5 acima.

2.5.3. A CCI será registrada na B3.

2.6. Condições Precedentes de Desembolso

2.6.1. A primeira integralização dos CRI pelos Investidores e, conseqüentemente, o desembolso da CCB pela Cedente, está condicionada



à satisfação cumulativa das seguintes condições (“**Condições Precedentes de Desembolso**”), cabendo à Securitizadora verificar o cumprimento:

- (i) obtenção pela Devedora, pela Securitizadora e pelos demais signatários dos Documentos da Operação, de todas as autorizações e aprovações, conforme descritas neste Termo de Securitização, que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização e liquidação dos negócios jurídicos descritos em tais instrumentos, incluindo, mas não se limitando às Aprovações Societárias, incluindo o registro da Aprovação Societária da Devedora nos órgãos competentes, conforme aplicável;
- (ii) perfeita formalização, pela Devedora, pela Securitizadora e demais partes signatárias, de todos os Documentos da Operação, aplicáveis à integralização dos CRI, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) e registros, conforme aplicáveis, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações societárias para tanto;
- (iii) recolhimento, pela Devedora, de quaisquer taxas ou tributos necessários para a emissão da CCB;
- (iv) cumprimento, pela Securitizadora e pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (v) não ocorrência de nenhum Evento de Vencimento Antecipado, verificado mediante entrega aos Coordenadores da Declaração de Veracidade assinada na data de desembolso pela Devedora;
- (vi) cumprimento integral das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, exceto às quais tenham sido dispensadas pelos Coordenadores, conforme aplicável;
- (vii) Registro da Oferta junto à B3; e
- (viii) Registro da Oferta junto à CVM.
- (ix) conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e
- (x) obtenção, pela Securitizadora, na data de liquidação financeira dos CRI, de parecer legal (*legal opinion*) em versão final elaborado e assinado emitida exclusivamente pelo assessor jurídico



da Devedora (diferente e apartada da *Legal Opinion* endereçada aos Coordenadores).

2.7. Os CRI da presente Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição destinada exclusivamente aos Investidores e, portanto, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, a Oferta será automaticamente registrada perante a CVM.

2.7.1. A Oferta será conduzida pelos Coordenadores, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e do Contrato 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.

2.8. Por se tratar de distribuição pública, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos dos artigos 15 e 18 do documento *Regras e Procedimentos*, parte integrante do Código de Ofertas Públicas, sendo ambos expedidos pela ANBIMA e em vigor desde 1º de fevereiro de 2024, em até 7 (sete) dias contados do envio do Anúncio de Encerramento.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as características abaixo indicadas.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. Esta é a 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, os quais serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160.

3.3. Número de Séries

3.3.1. A Emissão será realizada em série única.

3.4. Quantidade de Patrimônios Separados

3.4.1. Será constituído um patrimônio separado único pela Emissora em favor dos Investidores, nos termos da Cláusula 11, sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados.

3.5. Quantidade de CRI

3.5.1. Serão emitidos 500.000 (quinhentos mil) CRI, em série única.

3.6. Valor Total dos CRI

3.6.1. O Valor Total da Emissão será de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão.



3.7. Opção de Lote Adicional

3.7.1. Não haverá opção de lote adicional à Emissão.

3.8. Valor Nominal Unitário

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

3.9. Local de Emissão

3.9.1. Os CRI serão emitidos na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.10. Data de Vencimento dos CRI

3.10.1. Observado o disposto neste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vencimento de 3.652 (três mil, seiscentos e cinquenta e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de junho de 2034 ("**Data de Vencimento**").

3.11. Garantias dos CRI

3.11.1. Os CRI não contarão com garantias de qualquer espécie.

3.12. Garantias da CCB

3.12.1. A CCB não contará com garantias de qualquer espécie.

3.13. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade

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

3.14. Repactuação Programada

3.14.1. Os CRI não serão objeto de repactuação programada.

3.15. Classificação de Risco

3.15.1. Não será contratada a agência de classificação de risco.

3.16. Código ISIN dos CRI

3.16.1. BRAPCSCRIOS3

3.17. Depósito para Distribuição e Negociação

3.17.1. Os CRI serão depositadas para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (ii) negociação no mercado secundário



por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.17.2. Não obstante o descrito na Cláusula 3.17.1 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre os Investidores. Ainda, os CRI somente poderão ser negociados com o público investidor em geral, após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, em especial, o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, e artigo 4º do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos.

3.18. Distribuição Parcial

3.18.1. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

3.19. Público-Alvo

3.19.1. Os Investidores Profissionais e Investidores Qualificados.

3.20. Destinação de recursos pela Emissora

3.20.1. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento à Devedora, por conta e ordem da Cedente, em virtude do endosso da CCB, do valor de desembolso das CCB, nos termos e condições previstos na CCB.

3.21. Destinação de recursos pela Devedora

3.21.1. Os recursos líquidos decorrentes da emissão da CCB serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, (i) em Despesas Imobiliárias dos Empreendimentos Imobiliários, listados no **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização; e (ii) para Despesas com Aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários ainda não incorridos pela Devedora, conforme parcelas predeterminadas dos Contratos de Locação Elegíveis, todos descritos no **Anexo IV**, observada a forma de utilização e a proporção indicativa dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Imobiliários, conforme previsto no **Anexo IV** do presente Termo de Securitização, não sendo utilizados para reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referente à reforma, construção e pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários realizados antes da Data de Desembolso.

3.21.2. A Devedora encaminhará ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, semestralmente, até os dias 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, (i) o Relatório de Verificação, informando o valor total destinado aos Empreendimentos Imobiliários e aos Contratos de Locação Elegíveis até o último dia do mês anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e (ii) os respectivos documentos comprobatórios da



destinação dos recursos para os Empreendimentos Imobiliários e os Contratos de Locação Elegíveis.

3.21.3. Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às Despesas com Aluguéis objeto dos Contratos de Locação Elegíveis: (i) conforme disposto acima, os termos dos referidos Contratos de Locação Elegíveis estão especificados no **Anexo IV** do presente Termo de Securitização, assim como constarão da CCB, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos imóveis vinculados a cada Contrato de Locação Elegível (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação Elegíveis e os respectivos imóveis), e a equiparação entre despesa e lastro; (ii) a CCB representa Créditos Imobiliários devidos pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação Elegíveis em vigor, não constando deles, 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. Adicionalmente, em caso de inserção de novos contratos de locação, desde que convocada Assembleia Especial de Investidores, deverão observar a limitação do valor e a duração de tais contratos, não constando deles, 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 Elegíveis serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas a cada semestre social; e (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, conforme aplicável. O disposto acima se aplica aos potenciais novos contratos de locação.

3.21.4. Caso a Devedora deseje apresentar outros contratos de locação de imóveis que não estejam indicados no **Anexo IV** deste Termo de Securitização, para compor os Contratos de Locação Elegíveis, esta deverá enviar a Emissora notificação solicitando a convocação de Assembleia Especial de Investidores, nos termos do item 8.3 deste termo de Securitização observado, ainda, o disposto neste Termo de Securitização, para deliberar sobre a inclusão de novos contratos de locação de imóveis no Anexo IV deste Termo de Securitização, com o objetivo de serem considerados Contratos de Locação Elegíveis, observado que, caso não haja objeção por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, ou 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 Elegíveis à Destinação dos Recursos será considerada aprovada. Caso seja aprovada, ou não haja instalação ou deliberação por falta de quórum, em Assembleia Especial de Investidores a inclusão de novos contratos de locação, deverá ser celebrado aditamento ao presente Termo de Securitização e à CCB, para formalizar a inclusão do(s) novos Contrato(s) de Locação Elegíveis e alteração da proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Contrato de Locação Elegível.

3.21.5. Os recursos decorrentes da emissão da CCB deverão ser aplicados nos Empreendimentos Imobiliários e nos Contratos de Locação Elegíveis até a Data de Vencimento, ou até a data que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, de acordo com o Cronograma Indicativo, sendo certo que, havendo resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

3.21.6. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, os Contratos de Locação Elegíveis têm como destinação o pagamento de aluguéis devidos pela Devedora. As locadoras de tais Contratos de Locação Elegíveis, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pela Devedora, poderão ter cedido ou 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.

3.21.7. Todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas.

3.21.8. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos à CCB.

3.21.9. Qualquer alteração quanto ao percentual dos recursos obtidos com a Emissão a serem destinados a cada um dos Empreendimentos Imobiliários deverá ser precedida de aditamento a este Termo de Securitização.

3.21.10. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos documentos comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por acompanhar o cumprimento da obrigação de destinação dos recursos assumida pela Devedora na forma descrita nesta Cláusula, sendo que referida obrigação será considerada extinta quando do pagamento da integralidade dos CRI ou quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos, o que ocorrer primeiro, com a emissão dos CRI nos termos descritos neste Termo de Securitização.



3.22. Resgate Antecipado Facultativo dos CRI

3.22.1. Não será admitida a realização de resgate antecipado facultativo dos CRI.

3.23. Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI

3.23.1. Não será admitida a realização de amortização extraordinária facultativa dos CRI.

3.24. Condições de Pagamento

3.24.1. Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos operacionais adotados pela B3 para os CRI custodiados eletronicamente na B3. Os CRI que não estiverem custodiados eletronicamente na B3 terão os seus pagamentos realizados pelo Escriturador ou, conforme o caso, pela instituição financeira contratada para este fim, ou ainda na sede da Emissora, se for o caso.

3.24.2. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

3.24.3. Liquidez e Estabilização. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para os CRI.

3.24.4. Fundo de Amortização. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

3.25. Número de Ordem

3.25.1. 321.

4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

4.1. Subscrição e Forma de Integralização

4.1.1. Os CRI serão subscritos e integralizados, em moeda corrente nacional, em cada Data de Integralização, de acordo com as normas aplicáveis à B3 (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na Primeira Data de Integralização; ou (ii) pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização, ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração do CRI, até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização**"); podendo o Preço de Integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a ser definido em comum acordo pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva Série em uma mesma Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

4.2. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira

4.2.1. Os CRI serão depositados (a) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (b) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, observado o disposto neste Termo de Securitização.

4.3. Colocação e Procedimento de Distribuição

4.3.1. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação para a totalidade dos CRI.

4.3.2. O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito no artigo 49 da Resolução CVM 160 ("**Plano de Distribuição**") e será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo, exclusivamente, os Investidores, 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;

(ii) será protocolado requerimento de registro da Oferta perante a CVM, ocasião na qual a CVM será informada acerca da realização do Procedimento de *Bookbuilding*;

(iii) a Oferta estará a mercado a partir da data em que o Aviso ao Mercado for divulgado, dando ampla divulgação ao Prospecto Preliminar e Lâmina, nos termos do artigo 57, *caput* e parágrafo 1º da Resolução CVM 160 ("**Oferta a Mercado**"). Nessa hipótese, tendo em vista que a Oferta será submetida ao registro automático na CVM e contará com o uso de Prospecto Preliminar e Lâmina, estes devem estar disponíveis nos mesmos locais elencados no artigo 13 da Resolução CVM 160 para os potenciais investidores por, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para o recebimento de reserva, nos termos do §2º do artigo 57 da Resolução CVM 160;

(iv) a Oferta a Mercado é irrevogável, observado as hipóteses de suspensão, cancelamento, revogação e modificação da Oferta previstas no Contrato de Distribuição, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Devedora; (ii) perda do

registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e (iii) ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição;

(v) a Oferta a Mercado está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes, que deverão ser satisfeitas até a Primeira Data de Integralização, sendo certo que tais condições encontram-se previamente indicadas neste Termo de Securitização e constarão no Prospecto Preliminar.

(vi) serão divulgados (1) Aviso ao Mercado; (2) Prospecto Preliminar; (3) Prospecto Definitivo; (4) Lâmina; (5) Anúncio de Início; e (6) Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, na página da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) da B3; (c) da CVM; e (d) dos Coordenadores; bem como serão realizadas apresentações para os potenciais investidores (*roadshow* e *one-on-ones*);

(vii) será divulgado comunicado ao mercado, contendo o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em até 1 (um) Dia Útil de sua realização;

(viii) nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160 a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (a) cumprimento da totalidade das Condições Precedentes de Desembolso; (b) obtenção do registro da Oferta Pública na CVM; (c) divulgação do Anúncio de Início, realizada nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160; e (d) disponibilização do Prospecto Definitivo para os Investidores;

(ix) a subscrição dos CRI pelos Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do art. 48 da Resolução CVM 160, sendo certo que os Investidores Qualificados deverão enviar o pedido de reserva dos CRI que pretendem subscrever até o Dia Útil anterior a data em que será realizado o Procedimento de *Bookbuilding* ("**Período de Distribuição**");

(x) após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, o qual será divulgado nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 na página da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) da B3; (c) da CVM; e (d) dos Coordenadores;

(xi) não haverá lote adicional ou lote suplementar de CRI no âmbito da Oferta, de modo que a Emissão e a Oferta não poderão



ter o seu valor e/ou quantidade de CRI aumentados em nenhuma hipótese;

(xii) não será concedido qualquer tipo de desconto pela Emissora aos Investidores interessados em subscrever os CRI no âmbito da Oferta, observada a possibilidade de ágio e deságio, conforme cláusula 4.1.1 acima;

(xiii) não existirá fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica; e

(xiv) a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o Plano de Distribuição.

4.4. Data de Início da Rentabilidade

4.4.1. Para todos os fins e efeitos legais a data de início da rentabilidade dos CRI será a Primeira Data de Integralização ("**Data de Início da Rentabilidade**").

4.5. Encargos Moratórios

4.5.1. Sem prejuízo da Atualização Monetária e Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Investidores, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("**Encargos Moratórios**").

4.6. Isenção de penalidade e encargos

4.6.1. A Emissora não será responsável por qualquer falta de pagamento da CCB por parte da Devedora, exceto nos casos em que tal falta de pagamento tenha sido causada por conduta dolosa ou negligência da Emissora. A Emissora não é responsável por garantir o pagamento da CCB e a responsabilidade pelo pagamento dos juros e principal da CCB é exclusivamente da Devedora. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do respectivo Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas.

5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização do Valor Nominal Unitário dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE, desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI até a data de seu efetivo pagamento ("**Atualização Monetária dos CRI**"), sendo o produto da atualização monetária dos CRI incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor



Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (**“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”**).

5.1.1. A Atualização Monetária dos CRI será calculada segundo a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

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

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

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

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

onde:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária dos CRI, sendo “n” um número inteiro

Nik = valor do número-índice do IPCA/IBGE do segundo mês anterior ao mês de atualização;

Nik-1 = valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou última Data de Aniversário dos CRI, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total onde Dias Úteis de vigência do IPCA/IBGE, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI, inclusive, e a próxima Data de Aniversário dos CRI, exclusive, sendo “dut” um número inteiro.

Sendo que:

- (i) O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo dia 15 (quinze) de cada mês e caso o dia 15 (quinze) não for útil, será o próximo Dia Útil imediatamente subsequente ("**Data de Aniversário dos CRI**");

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

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

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

(vii) 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.

5.1.2. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA/IBGE quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA/IBGE, a projeção do IPCA/IBGE calculada com base na média coletada com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informadas e coletadas a cada projeção do IPCA-15 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE.

5.1.3. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("**Período de Ausência do IPCA/IBGE**") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, a Emissora ou o Agente Fiduciário (caso a Emissora não o faça) deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e neste Termo de Securitização, para os Titulares de CRI definirem, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva dos CRI**"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias



previstas neste Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE.

5.1.4. Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, a referida Assembleia Especial de Investidores não será mais realizada, e o IPCA/IBGE, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva dos CRI entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI, conforme estabelecido neste Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI em circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização (ou da data em que deveria ter sido realizada, no caso de não instalação em segunda convocação) da respectiva Assembleia Especial de Investidores, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI devida calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou a data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Os CRI resgatados nos termos deste item serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora. Para cálculo da remuneração dos CRI aplicável aos CRI a serem resgatados e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do período de ausência do IPCA/IBGE serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

5.2. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,6075% (seis inteiros seis mil e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou a data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("**Remuneração dos CRI**" ou "**Remuneração**").

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

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



onde:

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

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

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

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

Taxa = 6,6075; e

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

5.3. Pagamento da Remuneração dos CRI. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga semestralmente, nos meses de maio e novembro, conforme tabela prevista no **Anexo III** a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento realizado em 16 de dezembro de 2024 e o último na Data de Vencimento dos CRI, sendo cada uma indistintamente referida ("**Data de Pagamento da Remuneração**").

5.4. Amortização dos CRI

5.4.1. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado semestralmente conforme tabela prevista no **Anexo III** a este Termo de Securitização ("**Datas de Amortização**").

6. VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado. Os CRI e, por consequência a CCB e todas as obrigações constantes deste Termo de Securitização e da CCB poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do Valor do Principal Atualizado da CCB, acrescido dos Juros, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Desembolso da CCB ou da Data de Pagamento dos Juros imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora ("**Montante Devido Antecipadamente**"), na ocorrência das hipóteses descritas nos itens 6.1.1 e 6.1.2 abaixo, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis ("**Eventos de Vencimento Antecipado**").

6.1.1. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados neste item 6.1.1 acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI,



independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Devedora ou consulta à Securitizadora (“**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**”):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na Cédula e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que tal inadimplemento não seja sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil a contar da data em que o mesmo era devido;
- (ii) dar destinação diversa aos recursos captados por meio da CCB daquela especificada no Quadro V do Preâmbulo da CCB; ou provar-se a descaracterização de finalidade da CCB;
- (iii) inadimplemento ou vencimento antecipado, de qualquer obrigação pecuniária firmada pela Devedora com instituições financeiras ou operações no âmbito do mercado de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato;
- (iv) ocorrência de (i) insolvência civil da Devedora ou qualquer evento análogo, inclusive em decorrência de procedimentos previstos na Lei 11.101; (ii) pedido de declaração de insolvência civil da Devedora ou qualquer evento análogo formulado por terceiros e não elidido no prazo legal, inclusive em decorrência de procedimentos ou da aplicação de institutos previstos na Lei 11.101/05; ou (iii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;
- (v) alteração das atividades indicadas nos atos constitutivos da Devedora que impliquem em impossibilidade de continuidade do seu objeto social e de sua natureza inicialmente disposta nos documentos constitutivos da Devedora, sem a anuência prévia da Cedente;
- (vi) transferência de titularidade de ativos da Devedora de valor individual ou agregado superior ou equivalente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira anual divulgada;
- (vii) não cumprimento, pela Devedora, de qualquer sentença arbitral ou decisão judicial imediatamente exigível contra a Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas;
- (viii) se a Devedora ceder ou transferir quaisquer de suas obrigações decorrentes da CCB e/ou dos demais Documentos da Operação, sem autorização da Cedente;



(ix) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela Devedora e/ou quaisquer associados, que façam parte da diretoria e/ou conselho de administração da Devedora, nos termos do seu Estatuto Social, diretores, executivos, representantes, nos termos do seu Estatuto Social, e mandatários da Devedora;

(x) em caso de decisão judicial declarando ilegítimo, inexistente, inválido, ineficaz ou inexigível o Crédito Imobiliário e/ou quaisquer dos demais Documentos da Operação, desde que tal decisão não seja revertida ou tenha seus efeitos suspensos integralmente em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido proferida;

(xi) reorganização envolvendo a Devedora que (i) exclua ou altere as categorias de associados denominados "Fundadores", "Efetivos" ou "Contribuintes", bem como as características das categorias de associados descritas atualmente no Estatuto Social da Devedora, e (ii) altere a sua natureza de associação, sem prévia autorização da Cedente;

(xii) a inobservância da Legislação Socioambiental, conforme previsto na CCB, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente conforme reconhecido em decisão administrativa ou judicial, bem como, se a Devedora incentivar, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;

(xiii) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou qualquer forma de reorganização envolvendo a Devedora, nos termos do Estatuto Social da Devedora; e

(xiv) não cumprimento das Leis Anticorrupção por parte da Devedora, pela prática de ato ilícito.

6.1.2. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula não sanados no prazo de cura, quando aplicável, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos no item 8.3 deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, do resgate obrigatório dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**"):

(i) se quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito da CCB e/ou dos demais Documentos da



Operação forem inadimplidas, desde que tal inadimplemento não seja sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do referido descumprimento, sendo que o prazo de cura previsto neste item não se aplica a obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico na CCB e/ou nos demais Documentos da Operação;

(ii) protesto de títulos por cujo pagamento a Devedora seja responsável, ainda que na condição de garantidora, em valor individual ou agregado superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, salvo se: (a) o(s) protesto(s) tiver(em) sido cancelado(s) ou sustado(s); ou (b) forem prestadas garantias suficientes em juízo juntamente com medidas de sustação, em qualquer dos casos no prazo legal;

(iii) se houver qualquer decisão judicial ou administrativa imediatamente exigível de cobrança e/ou execução contra a Devedora (exceto decisões administrativas emitidas no âmbito tributário, de forma que, para questões tributárias, este Evento de Vencimento Antecipado Não Automático somente será aplicável se houver decisões judiciais imediatamente exigíveis), por dívida líquida e certa, em valor individual ou agregado superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;

(iv) não renovação, cancelamento, perda, cassação, extinção, revogação ou suspensão das autorizações, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades da Devedora, exceto (a) por aquelas autorizações, alvarás ou licenças que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; (b) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé pela Devedora, nas esferas judiciais ou administrativas e cuja aplicabilidade ou exequibilidade esteja suspensa; ou (c) por aquelas que não possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(v) revelarem-se incorretas, insuficientes, inconsistentes ou enganosas, em qualquer aspecto materialmente relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora no âmbito da CCB ou em qualquer um dos Documentos da Operação na data em que foram prestadas;

(vi) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora no âmbito da CCB ou em qualquer um dos Documentos da Operação na data em que foram prestadas;

(vii) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Documentos da Operação seja questionada

judicialmente por quaisquer associados da Devedora atuando no exercício de suas funções; e

(viii) não observância, pela Devedora, trimestralmente, de qualquer dos Índices Financeiros, a serem acompanhados pela Securitizadora com base nas demonstrações financeiras anuais da Devedora, devidamente auditadas, a partir, inclusive, das demonstrações financeiras da Devedora relativas a 31 de dezembro de 2024:

6.1.2.1.1. Dívida Líquida / EBITDA igual ou inferior a 3,5x.

7. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula 6.1.1 acima, desde que não sanado no prazo de cura aplicável, a CCB e, conseqüentemente os CRI tornar-se-ão automaticamente vencidos, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.1.3 abaixo.

7.1. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 6.1.2 acima, desde que não sanado no prazo de cura aplicável, a Securitizadora deverá notificar a Devedora da convocação de Assembleia Especial de Investidores na mesma data em que realizar a convocação da referida Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada no prazo máximo: (i) de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou (ii) de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável.

7.1.1. Após a realização da Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 7.1 acima, a Securitizadora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes da CCB e, conseqüente, realizar o resgate antecipado obrigatório total dos CRI, e exigir o imediato pagamento do Montante Devido Antecipadamente, a menos que os Titulares de CRI, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes, desde que representem o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente, não realização do resgate antecipado obrigatório total dos CRI, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado da CCB. Sendo certo que cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Investidores.

7.1.2. Na hipótese da não obtenção de quórum de instalação e/ou de não deliberação, em primeira ou em segunda convocação na Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual não declaração do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, não realização do resgate antecipado obrigatório total dos CRI, a Emissora deverá considerar o vencimento antecipado da CCB.



7.1.3. Em caso de ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do montante devido e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da CCB, em 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora à Devedora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Caso existam recursos no Patrimônio Separado, a Emissora deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Devedora obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

7.1.4. Ocorrendo o vencimento antecipado da CCB, a Securitizadora deverá observar o disposto na Cláusula 10.2 abaixo.

7.2. Os valores financeiros indicados nesta Cláusula 7 serão corrigidos anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, a partir da Data de Emissão.

8. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

8.1. Realização da Assembleia Especial de Investidores

8.1.1. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta Cláusula 8.

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

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

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

8.1.4. Nos termos da Cláusula 8.1.1, são exemplos de matérias de interesse dos Investidores: (i) despesas da Emissão não previstas neste Termo de Securitização; (ii) direito de voto dos Investidores e alterações de quóruns da Assembleia Especial de Investidores; (iii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (iv) substituição do Agente Fiduciário; (v) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização; e (vi) alterações nas características dos CRI, entre outros.

8.2. Competência para Convocação

8.2.1. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação. A convocação deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário.

8.3. Convocação

8.3.1. A convocação da Assembleia Especial de Investidores far-se-á mediante convocação encaminhada a cada Investidor e aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas 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, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e edital publicado no web site da Emissora, qual seja www.truesecuritizadora.com.br, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores, salvo se de outra forma prevista neste instrumento. Não se admite que o edital da segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60 e na Cláusula 8.1.2, item (i) acima, de forma que, neste caso, o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, sendo que tais divulgações serão realizadas na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

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

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

8.4. Instalação

8.4.1. Instalação da Assembleia Especial de Investidores (regra geral): A Assembleia Especial de Investidores será instalada: (i) em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número de CRI em Circulação, exceto se quórum maior não for exigido pela regulamentação aplicável.

8.4.2. Instalação da Assembleia Especial de Investidores em caso de Insuficiência de ativos do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 12.4 abaixo, instalar-se-á, (a) em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Investidores, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

8.5. Direito a voto

8.5.1. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações. Exceto se diversamente disposto neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Investidores, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Investidores.



8.6. Consulta formal

8.6.1. Desde que implementado pela Emissora, os Titulares de CRI poderão votar nas Assembleias Gerais de Investidores por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores prevista neste Termo de Securitização, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação.

8.7. Comparecimento do Agente Fiduciário

8.7.1. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

8.8. Presidência

8.8.1. A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (a) ao representante da Emissora;
- (b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes;
- (c) ao representante do Agente Fiduciário; ou
- (d) a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem.

8.9. Deliberações

8.9.1. As deliberações serão tomadas em sede de Assembleia Especial de Investidores e ocorrerão com a representação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, desde que representem o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação. Ainda, incluem-se nas deliberações regidas por este quórum, as deliberações acerca de renúncia ou perdão temporário dos Investidores para que não seja considerada uma hipótese de vencimento antecipado ou inadimplemento de obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização.

8.10. Quórum Especial

8.10.1. Nas hipóteses de alteração: (a) de prazos (inclusive prazo de vigência dos CRI) e valores previstos neste Termo de Securitização; (b) modificações das condições dos CRI, tais como: (b.1) da Remuneração ou amortização dos CRI, bem como seus respectivos cronogramas de pagamento (b.2) das regras relacionadas à Oferta de Pagamento Antecipado, (b.3) de qualquer quórum previsto neste Termo de Securitização, (b.4) alteração ou exclusão de Eventos de Vencimento Antecipado, (b.5) alterações ou exclusões desta Cláusula; (c) alteração ou



exclusão de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado; e (d) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou nos Documentos da Operação que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI; as deliberações dependerão, em primeira convocação, da aprovação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em segunda convocação.

8.10.2. Insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado: Na Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 12.4 abaixo, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, na forma do §4º do artigo 30 da Lei 14.430.

8.10.3. Liquidação do Patrimônio Separado ou Substituição da Emissora: A deliberação para Liquidação do Patrimônio Separado prevista na Cláusula 13.1 abaixo, será de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, em segunda convocação, enquanto eventual substituição ou destituição da Emissora será deliberada por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação presentes em qualquer convocação, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

8.11. Dispensa de Convocação

8.11.1. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial de Investidores a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

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

8.12. Dispensa de Assembleia Especial de Investidores para alteração deste Termo de Securitização

8.12.1. As Partes desde já concordam que 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, sendo certo, todavia, que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Investidores, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas



legais ou regulamentares, ou apresentadas pela B3, pela ANBIMA, pela CVM e/ou por demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele grosseiro, de digitação ou aritmético; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço, telefone, conforme aplicável; (v) em virtude da redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; (vi) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos ou qualquer despesa ou prejuízo aos Titulares do CRI.

9. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

9.1. Informação de Fatos Relevantes. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 44, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

9.1.1. Adicionalmente, a Emissora compromete-se a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da divulgação de fato relevante.

9.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, na forma e prazos previstos na regulamentação aplicável, colocando tal relatório à disposição dos Investidores e do Agente Fiduciário, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

9.3. Veracidade de Informações e Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, em conformidade com a análise do assessor jurídico contratado no âmbito da Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

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

(ix) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade empresária por ações de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Resolução CVM 60;

(x) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, 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;



- (xi)** possui todas as autorizações e licenças necessárias à condução de suas atividades;
- (xii)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte 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;
- (xiii)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (xiv)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xv)** a celebração e o cumprimento das obrigações previstas neste Termo de securitização não infringirem ou contrariarem: (a) contratos de que a Emissora faça parte ou resultarão em (i) vencimento antecipado de obrigações da Emissora; (ii) criação de qualquer ônus; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos; (b) o estatuto social da Emissora, bem como qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora esteja sujeita;
- (xvi)** este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.
- (xvii)** os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados, nas exatas condições da CCB, 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;
- (xviii)** não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (xix)** o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora;
- (xx)** não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xxi)** não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xxii)** conhece, cumpre e faz com que suas Afiliadas, dirigentes, administradores ou empregados, bem como eventuais subcontratados que atuem em nome da Emissora cumpram, bem como mantenham procedimentos para que seus funcionários, quando atuando pela Emissora



ou em nome da Emissora, cumpram as Leis Anticorrupção e toda e qualquer lei que trata de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal, incluindo, sem limitação as Leis Anticorrupção, conforme aplicável, por meio dos seguintes atos: (a) adotar e manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira no interesse ou para benefício próprio, exclusivo ou não; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas por parte da Emissora, de suas controladoras e seus administradores, acionistas, empregados, agentes e representantes, comunicar, prontamente, o Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(xxiii) cumpre as leis, regulamentos e normas administrativas em vigor, determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(xxiv) emprega os melhores esforços para que seus subcontratados ou empresas prestadoras de serviço adotem políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, bem como a legislação relacionada a crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal, nos termos das Leis Anticorrupção, da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública);

(xxv) notificará o Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência, de que a Emissora, suas Controladas e seus respectivos administradores, funcionários ou representantes, comprovadamente agindo em seu nome, nos termos do item "(xxiv)" acima, encontram-se envolvidos em investigação, inquérito, ação, procedimento judicial ou administrativo conduzido por autoridade administrativa ou judicial nacional ou estrangeira relativo à prática de atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam



ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), conforme alteradas, devendo: (a) fornecer cópia de eventuais decisões proferidas nos citados procedimentos, bem como informações detalhadas sobre as medidas adotadas em resposta a tais procedimentos, em que ela ou qualquer de suas Controladas, ou os respectivos administradores, empregados, agentes ou representantes, comprovadamente agindo em seu nome, estejam envolvidos; e (b) apresentar ao Agente Fiduciário, assim que disponível, cópia de quaisquer acordos judiciais ou extrajudiciais, termos de ajustamento de conduta, acordos de leniência ou afins eventualmente celebrados, em que ela ou qualquer de suas Controladas, ou os respectivos administradores, empregados, agentes ou representantes, comprovadamente agindo em seu nome, estejam envolvidos;

(xxvi) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xxvii) cumpre a legislação e regulamentação ambiental aplicáveis à condução de seus negócios e à execução das suas atividades, incluindo a Legislação Socioambiental; e

(xxviii) cumpre a legislação que trata do não incentivo à prostituição, da não utilização ou incentivo de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, não tendo sido condenada na esfera judicial ou administrativa por questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil e/ou incentivo à prostituição, nem de qualquer forma infringe os direitos dos silvícolas, em especial o direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente .

9.5. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na regulamentação aplicável, a Emissora se obriga a:

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo o registro contábil;

(ii) submeter, nos termos do artigo 35, § 2º, item “b” da Resolução CVM 60, suas Demonstrações Contábeis, inclusive as relacionadas ao Patrimônio Separado;

(iii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos de sua competência e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo de Securitização;

(iv) manter atualizado seu registro na CVM;



- (v)** manter todas as autorizações e licenças necessárias à condução de suas atividades;
- (vi)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social;
- (vii)** comunicar ao Agente Fiduciário eventual ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Evento de Vencimento Antecipado em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do conhecimento do fato que ensejou referidos eventos;
- (viii)** comunicar ao Agente Fiduciário eventual substituição dos auditores independentes, bem como 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 da CVM (SSE), nos termos do § 7º, do artigo 33, da Resolução CVM 60;
- (ix)** cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios;
- (x)** cumprir com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão, previstas na legislação e regulamentação específicas;
- (xi)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação a seus investidores e aos Investidores da Oferta;
- (xii)** evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Investidores;
- (xiii)** cumprir fielmente, naquilo que lhe couber, as obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (xiv)** envidar e continuar envidando os melhores esforços para manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Investidores, na forma e nos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (xv)** informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou da sua identificação pela Emissora, conforme aplicável;
- (xvi)** zelar pela existência e pela integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- (xvii)** não utilizar os recursos recebidos em função dos CRI em desacordo com os termos e as finalidades previstas neste documento;
- (xviii)** verificar, nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60, monitorar, controlar e processar a liquidação dos ativos vinculados à Emissão,

podendo contratar prestadores de serviços para tais atividades, sem se eximir de suas responsabilidades, as quais incluem: **(1)** diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (a) controles de presenças e das atas de Assembleia Especial dos Investidores; (b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus Patrimônios Separados; (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão; **(2)** pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, desde de que sejam advindas de seu descumprimento, exclusivamente por dolo da Emissora, observado o disposto na Lei 14.430 e/ou na legislação aplicável; **(3)** manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão: (a) registrados em entidade registradora; (b) custodiados no Custodiante; **(4)** elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60; **(5)** convocar e realizar a Assembleia Especial de Investidores, assim como cumprir suas deliberações; **(6)** observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para os Patrimônios Separados, conforme disposto na regulamentação específica; **(7)** cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização; e **(8)** adotar os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas, quando for o caso;

(xix) contratar e manter contratados, às expensas da Devedora, e com a remuneração devidamente adimplida, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Agente Fiduciário e a B3, bem como tomar todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção dos Créditos Imobiliários e dos CRI;

(xx) nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização, bem como adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem: **(i)** recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados; **(ii)** quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os Créditos Imobiliários nele custodiados ou registrados; e **(iii)** regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização;

(xxi) divulgar amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco;

(xxii) cumprir, por si e por suas Afiliadas, incluindo seus respectivos administradores e funcionários no exercício de suas funções, as Leis



Anticorrupção, conforme aplicável, devendo: (a) adotar e manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira no interesse ou para benefício próprio, exclusivo ou não; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas por parte da Emissora, de suas controladoras e seus administradores, acionistas, empregados, agentes e representantes, comunicar, prontamente, o Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e

(xxiii) cumprir a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais, Distritais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor.

9.6. A Emissora notificará, em até 2 (dois) Dias Úteis, os Investidores e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

9.7. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mencionado relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Tais documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência e qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores.

10. OFERTA DE PAGAMENTO ANTECIPADO DA CCB, RESGATE ANTECIPADO TOTAL OBRIGATÓRIO DOS CRI E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

10.1. Da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB e da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

10.1.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta de pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor da CCB, desde que condicionada à aceitação por parte dos Titulares de CRI a ser indicada na Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado, que



será endereçada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, de acordo com os termos e condições previstos abaixo (“**Oferta de Pagamento Antecipado**”):

10.1.1.1.9. A Devedora realizará a Oferta de Pagamento Antecipado por meio de comunicação à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário (“**Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado**”), conforme modelo de resposta constante no Anexo V deste Termo de Securitização, a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Pagamento Antecipado, incluindo (a) o percentual do prêmio de pagamento antecipado a ser oferecido que, caso existente, não poderá ser negativo; (b) a forma e o prazo de manifestação à Emissora pelos Titulares dos CRI, sobre a aceitação quanto à Oferta de Pagamento Antecipado, prazo esse que não poderá ser superior a 25 (vinte e cinco) dias contados da data da Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado; (c) a data efetiva para o pagamento antecipado do saldo devedor da CCB, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data da Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado; e (d) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos titulares dos CRI e para a operacionalização do pagamento antecipado do saldo devedor da CCB no âmbito da Oferta de Pagamento Antecipado;

(ii) caso haja a aceitação da Oferta de Pagamento Antecipado por parte ou pela totalidade dos Titulares de CRI, a Devedora deverá, dentro de até 5 dias após o término do prazo de adesão à Oferta de Pagamento Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário e à Emissora a realização do pagamento antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado;

(iii) o valor a ser pago à Securitizadora será equivalente ao Valor do Principal Atualizado acrescido (a) dos Juros aplicáveis, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Desembolso da CCB ou a Data de Pagamento de Juros imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, de prêmio de pagamento antecipado a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Devedora, que não poderá ser negativo; e

(iv) o pagamento antecipado e o correspondente pagamento serão realizados em conformidade com os procedimentos operacionais da B3 (Segmento B3 UTVM) caso a CCB esteja registrada na B3.;

10.1.2. A Emissora, indicará o valor do saldo devedor de principal da CCB correspondente à soma do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI que tiverem aceitado a Oferta de Pagamento Antecipado acrescido dos Juros aplicáveis sobre o saldo devedor de principal dos CRI correspondente à soma do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI cujos Titulares dos CRI tiverem aderido à oferta, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Desembolso da CCB (inclusive) ou a Data de Pagamento de Juros imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a qual corresponderá à quantidade de CRI que tiverem sido indicados por seus respectivos titulares em aceitação à Oferta de Pagamento Antecipado, no âmbito da Oferta de Pagamento Antecipado dos CRI que for realizada pela Securitizadora como consequência da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, nos termos previstos neste Termo de Securitização. A Oferta de Pagamento Antecipado será sempre relativa à totalidade da CCB, observada a possibilidade de liquidação parcial, na hipótese de apenas uma parcela dos titulares de CRI aderirem à referida Oferta de Pagamento Antecipado.

10.1.3. As despesas relacionadas à Oferta de Pagamento Antecipado da CCB serão arcadas exclusivamente pela Devedora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.

10.1.4. Exceto na hipótese da Oferta de Pagamento Antecipado acima, a Devedora não poderá realizar a liquidação antecipada da CCB de forma facultativa.

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

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

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

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



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

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

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

10.2. Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI

10.2.1. Os CRI serão objeto de resgate antecipado obrigatório (i) caso a Devedora efetue o pagamento antecipado total da CCB nos termos da Cédula; (ii) caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático da CCB, não sanado nos respectivos prazos de cura; ou (ii) caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB, não sanado nos respectivos prazos de cura, e, em ambos casos, seja declarado o vencimento antecipado da CCB nos termos deste Termo de Securitização ("**Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI**").

10.2.2. Os recursos recebidos pela Emissora decorrentes do pagamento do montante devido e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da CCB serão integralmente utilizados pela Emissora para o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI.

10.2.3. O pagamento dos CRI resgatados antecipadamente por meio do Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data do Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis do efetivo pagamento pela Devedora do montante devido acrescido de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora decorrente da declaração de vencimento antecipado da CCB, sendo que a B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 03 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI.

10.2.4. Os CRI resgatados pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

11. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Instituição do Regime Fiduciário. Na forma do artigo 25 da Lei 14.430, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os (i) Créditos Imobiliários, a (ii) Conta Centralizadora, incluindo todos os valores depositados na Conta Centralizadora, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores



depositados na Conta Centralizadora, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente o Patrimônio Separado, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (iii) as garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii), acima, conforme aplicável.

11.2. Constituição do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora serão destacados do patrimônio da Emissora e passarão a constituir Patrimônio Separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos da Lei 14.430, até o pagamento integral dos CRI, e manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete a amortização integral de todos os CRI a que esteja afetado, nos termos do artigo 27, II da Lei 14.430.

11.3. Isenção de ações ou execuções de outros credores. Na forma da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI aos quais estão vinculados.

11.4. Obrigações do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, objeto do Regime Fiduciário, responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Investidores, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

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

11.6. Aplicações Financeiras Permitidas. significam os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis, tais como (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A. (“**Aplicações Financeiras Permitidas**”).

11.6.1. 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.



12. ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. A Emissora **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da Amortização, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Investidores, **(iii)** manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e do disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme legislação aplicável, após o término do exercício social, qual seja, o dia 30 de junho de cada ano.

12.2. A Emissora somente responderá pelos prejuízos e insuficiência que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado, conforme decisão transitada em julgado, observado o disposto na Lei 14.430.

12.2.1. A Emissora declara, para fins do disposto na Resolução CVM 60, que: (i) a custódia de cada Documento da Operação será realizada pela Emissora; e (iii) a arrecadação, o controle, e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora.

12.3. Nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, a custódia dos documentos comprobatórios que representam os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão, sendo que o Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários, bem como o Banco Depositário contratado para realizar a custódia dos documentos que integram o lastro das emissões, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

12.3.1. Os Documentos Comprobatórios referidos no item 12.3 acima são aqueles nos quais a Emissora e o Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreiam, nos termos do § 3º, do artigo 34, da Resolução CVM 60.

12.3.2. Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos líquidos de tributos à Devedora, respeitada a ordem de aplicação de recursos.

12.4. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de



Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma do artigo 30 da Lei 14.430 e observadas as formalidades e procedimentos previstas na referida Lei e nas cláusulas previstas neste Termo de Securitização.

12.4.1. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, conforme quórum de instalação e deliberação constantes da Cláusula 8.

12.4.2. Adicionalmente ao disposto na Cláusula 12.4 acima, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: –(i) caso a Assembleia Especial de Investidores acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou –(ii) caso a Assembleia Especial de Investidores acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (i)** insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a emissão dos CRI ocasionado pela Securitizadora, devendo ser observado o mecanismo previsto na Cláusula 12.4 acima;
- (ii)** pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iv)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (v)** não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento e caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado; ou
- (vi)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial.



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

13.3. Na Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 13.2 acima e, ainda, desde que observados os quóruns de instalação e deliberação previstos na Cláusula 8 deste Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.

13.4. O Agente Fiduciário, a nova securitizadora, o liquidante nomeado ou a Securitizadora, conforme cada caso, poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, da CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos



Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

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

14. AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1. Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

- (i)** aceitar integralmente as condições previstas neste Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (ii)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na legislação aplicável;
- (iii)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída;
- (iv)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (v)** verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização uma vez que recebeu cópia eletrônica da CCB assinada, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento; e
- (vi)** que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no **Anexo X** deste Termo de Securitização.

14.2. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.



14.3. Constituem deveres do Agente Fiduciário, sem prejuízo dos demais deveres estabelecidos no artigo 11 da Resolução CVM 17:

- (i)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Investidores;
- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii)** renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores prevista no art. 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v)** verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, baseado nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Investidores, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- (ix)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o domicílio ou a sede da Devedora e da Emissora, conforme o caso;
- (xi)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xii)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;
- (xiii)** comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;



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

(xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

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

(xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

(xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;

(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; e

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

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

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

14.4.2. Se a convocação da Assembleia Especial de Investidores não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM



pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.5. Os Investidores podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta, em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à Assembleia Especial de Investidores referida neste item o disposto na Cláusula 14.4.1 acima. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização no Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do artigo 5º da Resolução CVM 17.

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

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

14.8. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

14.10. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto no 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.

14.11. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos



Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

15. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

15.1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a Oferta serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, sendo que as despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, conforme previstas no **Anexo II** a este Termo de Securitização ("**Despesas Flat**"), serão retidas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora. As demais despesas serão pagas pela Securitizadora, com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora:

- I.** remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
- (i)** pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;
 - (ii)** pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data da Primeira de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (iii)** o valor devido no âmbito do item (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e
 - (iv)** o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros Tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.



II. remuneração do Custodiante, nos seguintes termos:

(i) registro da CCI: Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

(ii) custódia da CCI: Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e; parcelas anuais, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco 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;

(iii) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

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

(v) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

III. remuneração do Agente Fiduciário, nos seguintes termos:

(i) pela implantação dos CRI e verificação do Reembolso de Custos e Despesas, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(ii) pela prestação dos serviços prestados durante a vigência dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização, valor anual corresponde a R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela



ser paga até o 5º (quinto) contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito neste item "ii" será devido a título de "abort fee";

(iii) pela verificação da Destinação dos Recursos, no valor semestral de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), devendo a primeira parcela devida no último dia útil de junho de 2024, e as demais serão devidas a cada semestre subsequente até a comprovação total da Destinação dos Recursos, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item "iii" deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;

(iv) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;

(v) o valor devido no âmbito da alínea (ii), (iii) e (iv) acima será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, 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; e

(vi) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros



Tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vii) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;

(viii) O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI, conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI, mediante prévia aprovação, deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora (e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial de Investidores. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais 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 dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos



Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(ix) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

(x) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

IV. remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-



lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros Tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(v) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

V. taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

VI. taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

(i) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

(ii) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(iii) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

VII. despesas com Assembleia Especial de Investidores, nos seguintes termos:

(i) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionadas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

VIII. despesas com reestruturação:

(i) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a,



no máximo R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(ii) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros Tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iv) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

(v) entende-se por "**Reestruturação**" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

IX. demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;

(iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

- (v)** despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (vi)** todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;
- (vii)** eventuais taxas e Tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI;
- (viii)** custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI;
- (ix)** demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização;
- (x)** provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (xi)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (xii)** 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; e
- (xiii)** despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado.

15.1.1. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções



e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares de CRI, as Despesas *Flat* previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

15.1.2. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

15.1.3. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora ou do Agente Fiduciário na qualidade de representante dos Titulares de CRI, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

15.1.4. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

15.1.5. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

15.1.6. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

15.2. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas, sempre que possível, desde que previamente aprovadas em Assembleia Especial de Investidores, serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

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



rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

15.4. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário e a Securitizadora venham a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas exclusivamente com os recursos do Fundo de Despesas, ou diretamente pela Devedora na insuficiência de recursos no Fundo de Despesas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração o Agente Fiduciário na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

15.5. O Patrimônio Separado, caso a Devedora não o faça, ressarcirá a Securitizadora e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, e *conference call*; e (d) publicações e notificações em geral. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

15.6. Será retido, pela Securitizadora, do Preço de Integralização, por conta e ordem da Devedora, o valor inicial de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), para fins de constituição de um fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da Emissão e da Oferta dos CRI ("**Fundo de Despesas**").

15.7. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$60.000,00 (sessenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.



15.8. A recomposição do Fundo de Despesas pela Emissora, na forma prevista na Cláusula 15.7 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação à Devedora, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, informando o montante que a Devedora deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 10 (dez) Dias contados do recebimento da referida notificação.

15.9. Caso a Devedora não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e os montantes existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para arcar com as despesas ordinárias, estas serão pagas pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Devedora, nos termos desta Cláusula.

15.10. 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 Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, nas Aplicações Financeiras Permitidas que são as cédulas de depósito bancário e/ou operações compromissadas com liquidez diária e baixo risco ("**Investimentos Permitidos**"), sendo certo que a Securitizadora, 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 isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada culpa grave ou dolo da Securitizadora, conforme sentença transitado em julgado.

15.11. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados neste Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de cumprimento integral das obrigações 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 Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de Tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Devedora.

16. PUBLICIDADE

16.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Investidores, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do



sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet (www.truesequitizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

17. REGISTROS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. O Termo de Securitização será entregue para registro à Securitizadora, nos termos do parágrafo primeiro, do artigo 26 da Lei nº 14.430, para que seja registrado perante a B3 pela Securitizadora o regime fiduciário a que os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI e a Conta Centralizadora, nos termos das declarações constantes do **Anexo VII e Anexo VIII** deste Termo de Securitização.

18. PAGAMENTO DE TRIBUTOS

18.1. A Devedora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da CCB ou da CCI, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência da CCB (ou do Crédito Imobiliário dela decorrentes) ou da CCI ("**Tributos**"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude da CCB serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na CCB, 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 CCB, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Os CRI lastreados no Crédito Imobiliário decorrente da CCB serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. A Devedora não será responsável pelo pagamento ou recolhimento de tributos que eventualmente venham a incidir em razão de eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, exceto em caso de tributos decorrentes da descaracterização da CCB como lastro imobiliário para fins do CRI, por descumprimento da destinação de recursos pela Devedora.

18.2. A Devedora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares dos CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares dos CRI em virtude de seu investimento nos CRI, exceto caso tais tributos sejam cobrados exclusivamente em virtude da falta de comprovação, pela Devedora, da Destinação dos Recursos na forma estabelecida na Cláusula 3.21.1 acima.



18.3. Caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir decorram de fatos que não sejam imputáveis à Devedora ou à estrutura da Emissão, incluindo, mas não se limitando a, eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou caso a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Securitização, a Devedora não será responsável pelo pagamento ou recolhimento dos tributos.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Informações

19.1.1. Sempre que solicitada pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora no site (<https://www.truesecuritizadora.com.br>).

19.2. Divisibilidade

19.2.1. 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.

19.3. Indivisibilidade

19.3.1. 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.

19.4. Independência

19.4.1. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores 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.

19.5. Irrevogabilidade

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



19.6. Validade de Alterações Posteriores

19.6.1. Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

19.7. Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no **Anexo IX** a este Termo de Securitização.

20. TÍTULO EXECUTIVO

20.1. As obrigações assumidas neste Termo de Securitização constituem obrigações legalmente válidas, lícitas, eficazes e vinculantes das Partes, exequíveis de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do inciso II do artigo 784 do Código de Processo Civil e do artigo 48 da Lei 14.195;

21. NOTIFICAÇÕES

21.1. Comunicações. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

Para a Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova
Conceição

CEP 04.506-000

São Paulo - SP

At.: Arley Custódio Fonseca 74 Fone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br |

juridico@truesecuritizadora.com.br |

operacoes@truesecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e
1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin,
CEP 04.578-910, São Paulo – SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br;

af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br

(esse último para preço unitário do ativo)

21.2. As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com Aviso de Recebimento, ou, quando



enviadas por correio eletrônico, na data da confirmação de recebimento eletrônico.

21.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem consideradas entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

22. FATORES DE RISCO

22.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos, os quais se encontram descritos nos Prospectos.

23. ASSINATURA DIGITAL

23.1. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio digital, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, em conformidade com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

24. FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

24.1. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

24.2. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam este Termo de Securitização, com dispensa da assinatura de testemunha conforme legislação vigente

[página de assinaturas]



(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI

I.I. CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de junho de 2024.
--	---

SÉRIE	única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: TRUE SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22					
CEP	04.506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin					
CEP	04.578-910	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS					
CNPJ: 61.590.410/0001-24					
ENDEREÇO: Rua da Adma Jafet, nº 91, Cerqueira Cesar					
CEP	01.308-050	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário n.º 001/24, emitida pela Devedora, em 15 de junho de 2024 e celebrada em 3 de junho de 2024 (" CCB "), por meio do qual a Devedora, captará recursos para pagamento de (i) despesas imobiliárias futuras decorrentes da reforma e construção dos empreendimentos imobiliários listados no Anexo I da CCB					



(“**Empreendimentos Imobiliários**”, “**Imóveis**” e “**Despesas Imobiliárias**”, respectivamente); e (ii) para pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários ainda não incorridos pela Devedora, conforme parcelas predeterminadas dos contratos de locação de imóveis vigentes, todos descritos no Anexo A desta CCI (“**Contratos de Locação Elegíveis**” e “**Despesas com Aluguéis**”, respectivamente, sendo as Despesas com Aluguéis em conjunto com as Despesas Imobiliárias, “**Destinação dos Recursos**”), observada a forma de utilização e a proporção indicativa dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Imobiliários, conforme previsto no Anexo IV da CCB, não sendo utilizados para reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Emitente referente à reforma, construção e ao pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários realizados antes da Data de Desembolso.

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS: o valor de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão (“**Valor do Principal**”).

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Data de Emissão	15 de junho de 2024 (“ Data de Emissão ”)
Prazo Total	3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias corridos contados da Data de Emissão.
Valor de Principal	R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).
Atualização Monetária	O saldo do Valor do Principal será atualizado monetariamente pela variação mensal do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ IPCA ” e “ Atualização Monetária ”, respectivamente), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor do Principal ou saldo do Valor do Principal, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Anexo V da CCB (“ Atualização Monetária ”).
Juros	Sobre o saldo do valor do principal incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,6075% (seis inteiros seis mil e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração, imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, conforme fórmula constante do Anexo V.A da CCB (“ Juros ”).
Data de Vencimento	13 de junho de 2034 (“ Data de Vencimento da CCB ”)
Amortização Extraordinária	Não há.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de

		1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
Pagamento Remuneração	da	Os Juros da CCB serão pagos nas datas indicadas na CCB, até a Data de Vencimento.
Periodicidade de Amortização do Principal	de	Sem prejuízo das hipóteses de pagamento antecipado e/ou vencimento antecipado das obrigações da CCB, nas formas previstas na CCB, o Valor do Principal Atualizado da CCB será amortizado nas datas indicadas na CCB, até a Data de Vencimento da CCB.
Local de Pagamento		Na forma descrita na CCB.
Garantias Imobiliárias	Reais	Não há.
Garantias Fidejussórias		Não há.

7. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

Número da Parcela	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorpora Juros?	Taxa de Amortização
1	11/07/24	Não	Não	Não	0,0000%
2	13/08/24	Não	Não	Não	0,0000%
3	12/09/24	Não	Não	Não	0,0000%
4	11/10/24	Não	Não	Não	0,0000%
5	13/11/24	Não	Não	Não	0,0000%
6	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/01/25	Não	Não	Não	0,0000%
8	13/02/25	Não	Não	Não	0,0000%
9	13/03/25	Não	Não	Não	0,0000%
10	11/04/25	Não	Não	Não	0,0000%
11	13/05/25	Não	Não	Não	0,0000%
12	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	11/07/25	Não	Não	Não	0,0000%
14	13/08/25	Não	Não	Não	0,0000%
15	11/09/25	Não	Não	Não	0,0000%

16	13/10/25	Não	Não	Não	0,0000%
17	13/11/25	Não	Não	Não	0,0000%
18	11/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	13/01/26	Não	Não	Não	0,0000%
20	12/02/26	Não	Não	Não	0,0000%
21	12/03/26	Não	Não	Não	0,0000%
22	13/04/26	Não	Não	Não	0,0000%
23	13/05/26	Não	Não	Não	0,0000%
24	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/07/26	Não	Não	Não	0,0000%
26	13/08/26	Não	Não	Não	0,0000%
27	11/09/26	Não	Não	Não	0,0000%
28	13/10/26	Não	Não	Não	0,0000%
29	12/11/26	Não	Não	Não	0,0000%
30	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%
31	13/01/27	Não	Não	Não	0,0000%
32	11/02/27	Não	Não	Não	0,0000%
33	11/03/27	Não	Não	Não	0,0000%
34	13/04/27	Não	Não	Não	0,0000%
35	13/05/27	Não	Não	Não	0,0000%
36	11/06/27	Sim	Sim	Não	6,6666%
37	13/07/27	Não	Não	Não	0,0000%
38	12/08/27	Não	Não	Não	0,0000%
39	13/09/27	Não	Não	Não	0,0000%
40	13/10/27	Não	Não	Não	0,0000%
41	11/11/27	Não	Não	Não	0,0000%
42	13/12/27	Sim	Sim	Não	7,1428%
43	13/01/28	Não	Não	Não	0,0000%
44	11/02/28	Não	Não	Não	0,0000%
45	13/03/28	Não	Não	Não	0,0000%

46	12/04/28	Não	Não	Não	0,0000%
47	11/05/28	Não	Não	Não	0,0000%
48	13/06/28	Sim	Sim	Não	7,6923%
49	13/07/28	Não	Não	Não	0,0000%
50	11/08/28	Não	Não	Não	0,0000%
51	13/09/28	Não	Não	Não	0,0000%
52	11/10/28	Não	Não	Não	0,0000%
53	13/11/28	Não	Não	Não	0,0000%
54	13/12/28	Sim	Sim	Não	8,3333%
55	11/01/29	Não	Não	Não	0,0000%
56	09/02/29	Não	Não	Não	0,0000%
57	13/03/29	Não	Não	Não	0,0000%
58	12/04/29	Não	Não	Não	0,0000%
59	11/05/29	Não	Não	Não	0,0000%
60	13/06/29	Sim	Sim	Não	9,0909%
61	12/07/29	Não	Não	Não	0,0000%
62	13/08/29	Não	Não	Não	0,0000%
63	13/09/29	Não	Não	Não	0,0000%
64	10/10/29	Não	Não	Não	0,0000%
65	13/11/29	Não	Não	Não	0,0000%
66	13/12/29	Sim	Sim	Não	10,0000%
67	11/01/30	Não	Não	Não	0,0000%
68	13/02/30	Não	Não	Não	0,0000%
69	13/03/30	Não	Não	Não	0,0000%
70	11/04/30	Não	Não	Não	0,0000%
71	13/05/30	Não	Não	Não	0,0000%
72	13/06/30	Sim	Sim	Não	11,1111%
73	11/07/30	Não	Não	Não	0,0000%
74	13/08/30	Não	Não	Não	0,0000%
75	12/09/30	Não	Não	Não	0,0000%

76	11/10/30	Não	Não	Não	0,0000%
77	13/11/30	Não	Não	Não	0,0000%
78	12/12/30	Sim	Sim	Não	12,5000%
79	13/01/31	Não	Não	Não	0,0000%
80	13/02/31	Não	Não	Não	0,0000%
81	13/03/31	Não	Não	Não	0,0000%
82	10/04/31	Não	Não	Não	0,0000%
83	13/05/31	Não	Não	Não	0,0000%
84	11/06/31	Sim	Sim	Não	14,2857%
85	11/07/31	Não	Não	Não	0,0000%
86	13/08/31	Não	Não	Não	0,0000%
87	11/09/31	Não	Não	Não	0,0000%
88	13/10/31	Não	Não	Não	0,0000%
89	13/11/31	Não	Não	Não	0,0000%
90	11/12/31	Sim	Sim	Não	16,6666%
91	13/01/32	Não	Não	Não	0,0000%
92	12/02/32	Não	Não	Não	0,0000%
93	11/03/32	Não	Não	Não	0,0000%
94	13/04/32	Não	Não	Não	0,0000%
95	13/05/32	Não	Não	Não	0,0000%
96	11/06/32	Sim	Sim	Não	20,0000%
97	13/07/32	Não	Não	Não	0,0000%
98	12/08/32	Não	Não	Não	0,0000%
99	13/09/32	Não	Não	Não	0,0000%
100	13/10/32	Não	Não	Não	0,0000%
101	11/11/32	Não	Não	Não	0,0000%
102	13/12/32	Sim	Sim	Não	25,0000%
103	13/01/33	Não	Não	Não	0,0000%
104	11/02/33	Não	Não	Não	0,0000%
105	11/03/33	Não	Não	Não	0,0000%



106	13/04/33	Não	Não	Não	0,0000%
107	12/05/33	Não	Não	Não	0,0000%
108	13/06/33	Sim	Sim	Não	33,3333%
109	13/07/33	Não	Não	Não	0,0000%
110	11/08/33	Não	Não	Não	0,0000%
111	13/09/33	Não	Não	Não	0,0000%
112	13/10/33	Não	Não	Não	0,0000%
113	11/11/33	Não	Não	Não	0,0000%
114	13/12/33	Sim	Sim	Não	49,9999%
115	12/01/34	Não	Não	Não	0,0000%
116	13/02/34	Não	Não	Não	0,0000%
117	13/03/34	Não	Não	Não	0,0000%
118	13/04/34	Não	Não	Não	0,0000%
119	11/05/34	Não	Não	Não	0,0000%
120	Data de Vencimento	Sim	Sim	Não	100,0000%



(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO II

DESPESAS FLAT

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Fee da Securitizadora	Flat	True	20.258,86	0,004052%	18.000,00	0,003600%
Administração do CRI	Flat	True	3.714,12	0,000743%	3.300,00	0,000660%
Pesquisa Reputacional	Flat	True	85,00	0,000017%	85,00	0,000017%
Escriturador liquidante ^e	Flat	Itau	450,20	0,000090%	400,00	0,000080%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	104.250,00	0,020850%	104.250,00	0,020850%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	5.000,00	0,001000%	5.000,00	0,001000%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	224,96	0,000045%	224,96	0,000045%
Taxa de registro de ofertas públicas	Flat	Anbima	20.885,00	0,004177%	20.885,00	0,004177%
Taxa para registro da base de dados de CRI's	Flat	Anbima	2.979,00	0,000596%	2.979,00	0,000596%
Custódia da CCI	Flat	OT	5.691,52	0,001138%	5.000,00	0,001000%
Implantação Registro de CCIs ^e	Flat	OT	5.691,52	0,001138%	5.000,00	0,001000%
Implantação Agente Fiduciário	Flat	OT	3.414,91	0,000683%	3.000,00	0,000600%
Agente Fiduciário	Flat	OT	16.505,41	0,003301%	14.500,00	0,002900%
Auditoria do P.S	Flat	Agente Contratado	2.025,89	0,000405%	1.800,00	0,000360%
Contabilidade do P.S	Flat	Agente Contratado	281,37	0,000056%	250,00	0,000050%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	150.000,00	0,030000%	150.000,00	0,030000%

Comissão de Coordenação e Estruturação	Flat	Coordenadores	1.000.000,00	0,200000%	1.000.000,00	0,200000%
Prêmio de Garantia Firme	Flat	Coordenadores	1.000.000,00	0,200000%	1.000.000,00	0,200000%
Comissão de Distribuição	Flat	Coordenadores	1.500.000,00	0,300000%	1.500.000,00	0,300000%
Comissão de Sucesso	Flat	Coordenadores	0,00	0,000000%	0,00	0,000000%
Total			3.841.457,76	0,768292%	3.834.673,96	0,7669348%
Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Administração do CRI	Mensal	True	3.714,12	0,000743%	3.300,00	0,000660%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itaú	450,20	0,000090%	400,00	0,000080%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	3.800,00	0,000760%	3.800,00	0,000760%
Contabilidade do P.S	Mensal	Agente Contratado	281,37	0,000056%	250,00	0,000050%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,000273%	1.200,00	0,000240%
Agente Fiduciário	Anual	OT	16.505,41	0,003301%	14.500,00	0,002900%
Custódia da CCI	Anual	OT	5.691,52	0,001138%	5.000,00	0,001000%
Auditoria do P.S	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,000405%	1.800,00	0,000360%
Total (Anual)			125.903,08	0,025181%	116.700,00	0,0233400%

(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras - Hospital Sírio Libanês")

ANEXO III

FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRI

Número da Parcela	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorpora Juros?	Taxa de Amortização
1	15/07/24	Não	Não	Não	0,0000%
2	15/08/24	Não	Não	Não	0,0000%
3	16/09/24	Não	Não	Não	0,0000%
4	15/10/24	Não	Não	Não	0,0000%
5	18/11/24	Não	Não	Não	0,0000%
6	16/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/01/25	Não	Não	Não	0,0000%
8	17/02/25	Não	Não	Não	0,0000%
9	17/03/25	Não	Não	Não	0,0000%
10	15/04/25	Não	Não	Não	0,0000%
11	15/05/25	Não	Não	Não	0,0000%
12	16/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/07/25	Não	Não	Não	0,0000%
14	15/08/25	Não	Não	Não	0,0000%
15	15/09/25	Não	Não	Não	0,0000%
16	15/10/25	Não	Não	Não	0,0000%
17	17/11/25	Não	Não	Não	0,0000%
18	15/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/01/26	Não	Não	Não	0,0000%
20	18/02/26	Não	Não	Não	0,0000%
21	16/03/26	Não	Não	Não	0,0000%
22	15/04/26	Não	Não	Não	0,0000%
23	15/05/26	Não	Não	Não	0,0000%
24	15/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%

25	15/07/26	Não	Não	Não	0,0000%
26	17/08/26	Não	Não	Não	0,0000%
27	15/09/26	Não	Não	Não	0,0000%
28	15/10/26	Não	Não	Não	0,0000%
29	16/11/26	Não	Não	Não	0,0000%
30	15/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%
31	15/01/27	Não	Não	Não	0,0000%
32	15/02/27	Não	Não	Não	0,0000%
33	15/03/27	Não	Não	Não	0,0000%
34	15/04/27	Não	Não	Não	0,0000%
35	17/05/27	Não	Não	Não	0,0000%
36	15/06/27	Sim	Sim	Não	6,6666%
37	15/07/27	Não	Não	Não	0,0000%
38	16/08/27	Não	Não	Não	0,0000%
39	15/09/27	Não	Não	Não	0,0000%
40	15/10/27	Não	Não	Não	0,0000%
41	16/11/27	Não	Não	Não	0,0000%
42	15/12/27	Sim	Sim	Não	7,1428%
43	17/01/28	Não	Não	Não	0,0000%
44	15/02/28	Não	Não	Não	0,0000%
45	15/03/28	Não	Não	Não	0,0000%
46	17/04/28	Não	Não	Não	0,0000%
47	15/05/28	Não	Não	Não	0,0000%
48	16/06/28	Sim	Sim	Não	7,6923%
49	17/07/28	Não	Não	Não	0,0000%
50	15/08/28	Não	Não	Não	0,0000%
51	15/09/28	Não	Não	Não	0,0000%
52	16/10/28	Não	Não	Não	0,0000%
53	16/11/28	Não	Não	Não	0,0000%
54	15/12/28	Sim	Sim	Não	8,3333%
55	15/01/29	Não	Não	Não	0,0000%

56	15/02/29	Não	Não	Não	0,0000%
57	15/03/29	Não	Não	Não	0,0000%
58	16/04/29	Não	Não	Não	0,0000%
59	15/05/29	Não	Não	Não	0,0000%
60	15/06/29	Sim	Sim	Não	9,0909%
61	16/07/29	Não	Não	Não	0,0000%
62	15/08/29	Não	Não	Não	0,0000%
63	17/09/29	Não	Não	Não	0,0000%
64	15/10/29	Não	Não	Não	0,0000%
65	16/11/29	Não	Não	Não	0,0000%
66	17/12/29	Sim	Sim	Não	10,0000%
67	15/01/30	Não	Não	Não	0,0000%
68	15/02/30	Não	Não	Não	0,0000%
69	15/03/30	Não	Não	Não	0,0000%
70	15/04/30	Não	Não	Não	0,0000%
71	15/05/30	Não	Não	Não	0,0000%
72	17/06/30	Sim	Sim	Não	11,1111%
73	15/07/30	Não	Não	Não	0,0000%
74	15/08/30	Não	Não	Não	0,0000%
75	16/09/30	Não	Não	Não	0,0000%
76	15/10/30	Não	Não	Não	0,0000%
77	18/11/30	Não	Não	Não	0,0000%
78	16/12/30	Sim	Sim	Não	12,5000%
79	15/01/31	Não	Não	Não	0,0000%
80	17/02/31	Não	Não	Não	0,0000%
81	17/03/31	Não	Não	Não	0,0000%
82	15/04/31	Não	Não	Não	0,0000%
83	15/05/31	Não	Não	Não	0,0000%
84	16/06/31	Sim	Sim	Não	14,2857%
85	15/07/31	Não	Não	Não	0,0000%
86	15/08/31	Não	Não	Não	0,0000%

87	15/09/31	Não	Não	Não	0,0000%
88	15/10/31	Não	Não	Não	0,0000%
89	17/11/31	Não	Não	Não	0,0000%
90	15/12/31	Sim	Sim	Não	16,6666%
91	15/01/32	Não	Não	Não	0,0000%
92	16/02/32	Não	Não	Não	0,0000%
93	15/03/32	Não	Não	Não	0,0000%
94	15/04/32	Não	Não	Não	0,0000%
95	17/05/32	Não	Não	Não	0,0000%
96	15/06/32	Sim	Sim	Não	20,0000%
97	15/07/32	Não	Não	Não	0,0000%
98	16/08/32	Não	Não	Não	0,0000%
99	15/09/32	Não	Não	Não	0,0000%
100	15/10/32	Não	Não	Não	0,0000%
101	16/11/32	Não	Não	Não	0,0000%
102	15/12/32	Sim	Sim	Não	25,0000%
103	17/01/33	Não	Não	Não	0,0000%
104	15/02/33	Não	Não	Não	0,0000%
105	15/03/33	Não	Não	Não	0,0000%
106	18/04/33	Não	Não	Não	0,0000%
107	16/05/33	Não	Não	Não	0,0000%
108	15/06/33	Sim	Sim	Não	33,3333%
109	15/07/33	Não	Não	Não	0,0000%
110	15/08/33	Não	Não	Não	0,0000%
111	15/09/33	Não	Não	Não	0,0000%
112	17/10/33	Não	Não	Não	0,0000%
113	16/11/33	Não	Não	Não	0,0000%
114	15/12/33	Sim	Sim	Não	49,9999%
115	16/01/34	Não	Não	Não	0,0000%
116	15/02/34	Não	Não	Não	0,0000%
117	15/03/34	Não	Não	Não	0,0000%

118	17/04/34	Não	Não	Não	0,0000%
119	15/05/34	Não	Não	Não	0,0000%
120	15/06/34	Sim	Sim	Não	100,0000%

(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO IV

DESTINAÇÃO DE RECURSOS – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	DESTINAÇÃO DE RECURSOS OBJETO DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO?	FINALIDADE
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço							
ITAIM	4º Oficial de Registro de Imóveis	182547	RUA JOAQUIM FLORIANO, 533	FUNCEF FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS	Nº 2016-01752-00	R\$ 49.386.794,27	9,78%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
CRECHE	13º Cartório de Registro de Imóveis COMARCA	57248	RUA FREI CANECA, 1063	MARCO ANTONIO HIRS / MARIA APARECIDA HIRS	Nº 2013/29716-00	R\$ 1.895.200,00	0,38%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	DESTINAÇÃO DE RECURSOS OBJETO DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO?	FINALIDADE
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço							
BRASILIA I	1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	118824	ST SGAS 613	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	Nº 017/2011	R\$ 6.373.667,15	1,26%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
BRASILIA III	1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	7218	ST SGAS 614	ASSICON PARTICIPAÇÕES S/A	Nº 020/2015	R\$ 915.136,22	0,18%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
BRASILIA III	1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	159295	ST SGAS 614	RODRIGUES E RODRIGUES ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA	Nº 020/2015	R\$ 1.443.471,11	0,29%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
JARDINS	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	102087	AVENIDA BRASIL, 915	PKC ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÕES LTDA	Nº 2012-08239-00	R\$ 10.109.243,09	2,00%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	DESTINAÇÃO DE RECURSOS OBJETO DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO?	FINALIDADE
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço							
ADMINISTRATIVO SAÚDE CORPORATIVA	13º Cartório de Registro de Imóveis	99795	RUA BARATA RIBEIRO, 142	JOSE BEN HUR E F NETO, ANDREA OMETTO M CAMARGO, JOSE ROBERTO BERALDO, FETABE GESTÃO DE BENS LTDA, BHARILHES PARTICIPAÇÕES LTDA, MARIO F TEIXEIRA DA SILVA	Nº 2017-81340-00	R\$ 271.692,09	0,05%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
BRASILIA IV	1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	118823	Q SGAS, 613 , S/N	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	Nº 4/2019	R\$ 246.431.140,80	48,82%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
ASSEFAZ	10º Cartório de Registro de Imóveis	11811	Q CRS QUADRA, 506	ASSEFAZ FUNDACAO ASSISTENCIAL DOS SERVIDORES DO	n/a	R\$ 390.121,81	0,08%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	DESTINAÇÃO DE RECURSOS OBJETO DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO?	FINALIDADE
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço							
				MINISTERIO DA FAZENDA						
SAÚDE POPULACIONAL ZONA SUL	15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	134411	RUA ROQUE PETRONI JUNIOR, 999	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A	4000925891	R\$ 819.984,63	0,16%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
SAUDE POPULACIONAL ZONA OESTE	2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.	113625	AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO, 1500	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA	Nº2009/44666-00	R\$ 852.114,66	0,17%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	DESTINAÇÃO DE RECURSOS OBJETO DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO?	FINALIDADE
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço							
SAÚDE POPULACIONAL ZONA LESTE	9º registro de imóveis	308578 308579 33810	RUA COELHO LISBOA, 334	LUCIO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA	Nº2017-81431-00	R\$ 1.672.354,62	0,33%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
BRASILIA II	3º registro de imóveis	296.142, 296.143, 296.144, 296.145, 296.146, 296.147, 296.148, 298.149, 296.150, 296.151, 296.152, 296.153,	RUA COPAÍBA, LOTE 01 BLOCO B	ERBE INCORPORADORA 077 LTDA ÁGUAS CLARAS	Nº 26/2014	R\$ 960.942,50	0,19%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	DESTINAÇÃO DE RECURSOS OBJETO DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO?	FINALIDADE
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço							
		196.154, 296.155								
BRASILIA III	1º Offício de Registro de Imóveis do Distrito Federal	159422 - 159340	L2 SUL, SGAS 614, Asa Sul Brasília	EVORIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Nº 020/2015	R\$ 3.497.193,38	0,69%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
FACULDADE	1º Cartório de Registro de Imóveis	16692	RUA MARTINIANO DE CARVALHO, 851	CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.	Nº 2000-42063-00	R\$ 66.285.333,80	13,13%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
ITAIM	4º Cartório de Registro de Imóveis	182879	RUA JOAQUIM FLORIANO, 533	FUNCEF FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS	Nº 2016-01752-00	R\$ 1.042.693,31	0,21%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	DESTINAÇÃO DE RECURSOS OBJETO DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO?	FINALIDADE
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço							
BRASÍLIA L2	1º Ofício do Registro de Imóveis em Brasília (DF)	118824	ST SGAS 613	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	Nº 017/2011	R\$ 2.695.920,00	0,53%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
BRASÍLIA L2	1º Ofício do Registro de Imóveis em Brasília (DF)	118824	ST SGAS 613	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	Nº 017/2011	R\$ 53.333,33	0,01%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
ZONA SUL - TORRE ORVALHO	15º Cartório de Registro de Imóveis	290.388 A 290.405	AV. ROQUE PETRONI JUNIOR, 630 - TORRE 7 - ORVALHO	OPQ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Nº 2022-2001374-6	R\$ 84.662.852,40	16,77%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	DESTINAÇÃO DE RECURSOS OBJETO DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO?	FINALIDADE
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço							
ZONA SUL - TORRE ORVALHO	15° Cartório de Registro de Imóveis	290.388 A 290.405	AV. ROQUE PETRONI JUNIOR, 630 - TORRE 7 - ORVALHO	OPQ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Nº 2022-2001374-6	R\$ 20.000.000,00	3,96%	NÃO	NÃO	DESPESAS IMOBILIÁRIAS
MATRIZ (HOSPITAL)	13° Cartório de Registro de Imóveis	53749 30107	Rua Dona Adma Jafet, 91 , Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01308-050	SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS	Nº 2000/2414-1-00	R\$ 5.000.000,00	0,99%	NÃO	NÃO	DESPESAS IMOBILIÁRIAS

DESTINAÇÃO DE RECURSOS – DESCRIÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ELEGÍVEIS

Imóvel	Data do Contrato de Locação	Locador	Término da vigência	Valor Total da Locação Vinculado aos CRI
ITAIM	01/09/2019	FUNCEF FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS	30/08/2029	R\$ 49.386.794,27
CRECHE	01/04/2014	MARCO ANTONIO HIRS / MARIA APARECIDA HIRS	01/01/2026	R\$ 1.895.200,00
BRASILIA I	01/03/2011	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	28/02/2026	R\$ 6.373.667,15
BRASILIA III	01/09/2015	ASSICON PARTICIPAÇÕES S/A	31/08/2025	R\$ 915.136,22
BRASILIA III	01/04/2016	RODRIGUES E RODRIGUES ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA	31/03/2026	R\$ 1.443.471,11
JARDINS	01/05/2010	PKC ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÕES LTDA	30/10/2030	R\$ 10.109.243,09
ADMINISTRATIVO SAÚDE CORPORATIVA	10/02/2020	JOSE BEN HUR E F NETO, ANDREA OMETTO M CAMARGO, JOSE ROBERTO BERALDO, FETABE GESTÃO DE BENS LTDA, BHARILHES PARTICIPAÇÕES LTDA, MARIO F TEIXEIRA DA SILVA	05/01/2025	R\$ 271.692,09

BRASILIA IV	04/08/2017	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	31/06/2047	R\$ 246.431.140,80
ASSEFAZ	20/08/2021	ASSEFAZ FUNDAÇÃO ASSISTENCIAL DOS SERVIDORES DO MINISTERIO DA FAZENDA	19/08/2026	R\$ 390.121,81
SAÚDE POPULACIONAL ZONA SUL	05/04/2021	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A	04/04/2026	R\$ 819.984,63
SAUDE POPULACIONAL ZONA OESTE	05/04/2021	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA	04/04/2026	R\$ 852.114,66
SAÚDE POPULACIONAL ZONA LESTE	05/04/2021	LUCIO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA	04/04/2028	R\$ 1.672.354,62
BRASILIA II	01/12/2022	ERBE INCORPORADORA 077 LTDA ÁGUAS CLARAS	30/11/2027	R\$ 960.942,50
BRASILIA III	27/06/2018	EVORIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	31/08/2026	R\$ 3.497.193,38
FACULDADE	01/04/2023	CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.	31/03/2033	R\$ 66.285.333,80

ITAIM	01/04/2023	FUNCEF FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS	16/12/2025	R\$ 1.042.693,31
BRASÍLIA L2	01/08/2023	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	31/07/2027	R\$ 2.695.920,00
BRASÍLIA L2	01/11/2023	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	31/10/2024	R\$ 53.333,33
ZONA SUL - TORRE ORVALHO	01/02/2024	OPQ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	31/01/2054	R\$ 84.662.852,40



(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO V

MODELO DE RESPOSTA DE RESGATE ANTECIPADO

Modelo de Manifestação – Adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

[Local], [data].

À

True Securitizadora S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, Conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição

São Paulo – SP

CEP 04506-000

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

Ref.: **Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 321ª Emissão, em Série Única 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 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em Série Única da True Securitizadora S.A., companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, 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 CCB proposta pela Devedora, conforme comunicado publicado pelo Agente Fiduciário e consequente resgate antecipado dos CRI de minha titularidade ("**Resgate Antecipado**"), conforme abaixo:



[] estou ciente e de acordo com os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, bem como com os procedimentos para a realização da Oferta de Resgate Antecipado previstos no Termo de Securitização.

[] **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)



(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO VI

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS, com sede na Rua Dona Adma Jafet, 91, Cerqueira César, São Paulo, CEP 01308-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.590.410/0001-24, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("Emitente"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 2, Parágrafo Segundo, da Cédula de Crédito Bancário nº 001/24, emitida pela Emitente em 15 de junho de 2024 e celebrada em 3 de junho de 2024 ("Cédula de Crédito Bancário"), DECLARA que os recursos recebidos pela Cédula de Crédito Bancário foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 2ª, Parágrafo Primeiro, da Cédula de Crédito Bancário, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

<u>Nome do Empreendimento</u>	<u>Valor Total aplicado no Empreendimento até o momento</u>	<u>Destinação dos Recursos (descrever em que etapa do projeto aplicou os recursos)</u>	<u>Documentos Comprobatórios Anexos</u>

São Paulo, [•] de [•] de [•].

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS



Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, Conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em série única ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com domicílio na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, conforme disposto nos artigos 25 a 32 da Lei 14.430;
- (ii) nos termos da Lei 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) conta corrente de nº 92395-9, na agência nº 0350 do Banco Itaú Unibanco (nº 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito da CCB ("**Conta Centralizadora**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI ("**Créditos do Patrimônio Separado**");
- (iii) com base na declaração da emissora, os direitos creditórios objeto de reembolso de reembolso não estão vinculados a qualquer outra emissão de CRI lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários na destinação;



(iv) verificou, em conjunto com os Coordenadores e os assessores legais, a legalidade e ausência de vícios da operação, além destes terem agido com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência, para assegurar a veracidade, precisão, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês*, celebrado nesta data, permitindo assim uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(v) o registro de companhia securitizadora, sob o nº 663 – categoria S1, está atualizado perante a CVM.

São Paulo, [●] de [●] de 2024.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:
CPF:
E-mail:

Nome:
CPF:
E-mail:



(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910

Cidade / Estado: São Paulo / SP

CNPJ/MF nº: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF/MF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira)

Número de Séries: SÉRIE ÚNICA

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

Quantidade de CRI: 500.000 (quinhentos mil) CRI

Espécie: N/A

Forma: Nominativos e escriturais

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, [=] de [=] de 2024.



**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
S.A.**
Agente Fiduciário

Nome:

CPF:

E-mail:



(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO IX

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao 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 das regras 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.

Investidor Residente no Brasil para Fins Fiscais

Imposto sobre a Renda (IR)

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

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 (artigo 3º, incisos II e IV, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015).

Pessoas jurídicas: a princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos CRI e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos 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).

IRRF - Antecipação: o IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago pessoas jurídicas não financeiras tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação do imposto devido, em princípio, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015).



Regras específicas a depender do investidor: 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, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Dispensa de Retenção: com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Tributação corporativa: não obstante a dispensa 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 e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo à alíquota de 15% (quinze por cento); (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 15% (quinze por cento); e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários com determinadas especificidades) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Tributação exclusiva na fonte: pessoas jurídicas submetidas ao Simples Nacional e isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior para Fins Fiscais

Regra geral: 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.

Pessoas Físicas: os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014, inclusive as pessoas físicas



residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida (“JTF”) estão atualmente isentas de IRRF (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015).

Investidores 4.373: rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede para fins fiscais no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas da Resolução CMN nº 4.373 e não sejam considerados residentes em JTF estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como JTF, o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

Isenção sobre ganhos de capital: 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 no Brasil em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e desde que os Titulares de CRI não estejam localizados em JTF, regra geral, não se sujeitam à tributação no Brasil.

JTF: conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) 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, nos termos da Lei 14.596. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010.

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 auferidas pela 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 8.426/2015, 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).

Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei 9.718, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

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

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

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 nº 4.373, 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 Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. 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:

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §º, inciso VI do Decreto 6.306/07. 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.

(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO X

OUTRAS 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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 9.514/1997l; (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<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 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.</p>	

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: 22/01/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252. 8,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos 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</p>	

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: - Fiança renovada;	
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 Sobrejo decorrente do eventual sobrejo 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Em garantia dos pagamentos devidos aos titulares dos CRI foi contratada pelo Cedente 1 a Fiança abaixo definida. 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 assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização; Fiança: Foi contratada pelo Cedente 1 junto ao Itaú Unibanco S.A. fiança bancária ("Fiança") ou "Garantia"), em favor da Securitizadora, para garantir o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI conforme previsto no Termo de Securitização, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou vencimento antecipado dos CRI, caso o valor dos Créditos Imobiliários pagos pela Devedora somados aos valores existentes no Fundo de Liquidez não sejam suficientes para tanto. A Fiança possuirá o valor limite de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), com prazo até 24 de abril de 2018. Não haverá obrigação ou possibilidade de renovação da Fiança após o final do prazo mencionado anteriormente. A Fiança representa uma coobrigação da instituição financeira que prestou tal garantia, nos termos previstos na Carta de Fiança e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura.	
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: 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 Lago, 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 e de 2023; - Aditamento semestral do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios referente ao período de Novembro de 2022 à Maio de 2023 e de Maio de 2023 à Novembro de 2023.	
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: 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 154 ^a , 155 ^a , 156 ^a e 157 ^a Séries, da 1 ^a 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 153 ^a , 155 ^a , 156 ^a e 157 ^a Séries, da 1 ^a 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 153 ^a , 154 ^a , 156 ^a e 157 ^a Séries, da 1 ^a 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 153 ^a , 154 ^a , 155 ^a e 157 ^a Séries, da 1 ^a 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 153 ^a , 154 ^a , 155 ^a , e 156 ^a Séries da 1 ^a 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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 - Declaração assinada pelo Diretor da Emissora atestando que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização e acerca de não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado e que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto.

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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 + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: - Verificação do Índice de Cobertura, referente ao mês de Fevereiro de 2024 (115%); e - Verificação da Razão Mínima de Garantia (130%). Observando o período de carência de 6 meses a contar de fevereiro de 2021 conforme deliberado na AGT de 19-02-2021, referente ao mês de Janeiro de 2024.	
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: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do Índice de Cobertura (115%), referente ao mês de Fevereiro de 2024; e - Verificação da Razão Mínima de Garantia (130%). Observando o período de carência de 6 meses a contar de fevereiro de 2021 conforme deliberado na AGT de 19-02-2021, referente aos meses de Janeiro e Fevereiro de 2024.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 prestada pela Cedente WB Administração de Imóveis LTDA, nas hipóteses previstas no Termo de Securitização.	

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: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2024. (100%)	

Garantias: Em conjunto, as Aliações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Aliações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Aliações 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: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2024. (100%)	
Garantias: Em conjunto, as Aliações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Aliações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Aliações 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: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2024. (100%)	
Garantias: Em conjunto, as Aliações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Aliações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Aliações 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: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2024. (100%)	
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: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2024. (100%)	
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\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia das demonstrações financeiras completas, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao período de 2022.	
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 Não Pecuniárias: - Cópia das demonstrações financeiras completas, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao período de 2022.
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: - Cópia das demonstrações financeiras completas, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao período de 2022; e - Informações a respeito do status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras, referente aos meses de Maio, Junho, Julho e Dezembro de 2023.	
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: - Cópia da resposta à Notificação para renovação da Apólice de Seguro Patrimonial; e
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel (fração ideal de 71% do Blumenau Norte Shopping; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas (86.612.452 ações ordinárias de Emissão da Devedora, de titularidade dos Fiduciantes, sendo 86.612.451 ações de titularidade da Almeida Junior e 1 ação de titularidade do James; (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, (iii) Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e (iv) Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK.	

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 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: 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	
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: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 19/03/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 12% a.a. na base 360.100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do relatório de vendas e estoque dos Imóveis devido mensalmente pela Fiduciante à Securitizadora, para fins, inclusive, de apuração do valor dos Recebíveis cedidos; - Cópia dos carnês referentes ao IPTU dos Imóveis e as certidões negativas comprovando a quitação do IPTU referentes aos exercícios anteriores, para fins de cálculo pela Securitizadora, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas IPTU.

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades autônomas em estoque do empreendimento ?Edifício Life Condomínio Clube?, situado na Rua Quinca Honório Leão, nº 234 a 318, Setor Morada do Sol, CEP 75909-035 (?Empreendimento Alvo?), objeto das matrículas individualizadas de nºs 82.290, 82.292, 82.298, 82.304, 82.308, 82.346, 82.349; 82.350, 82.351, 82.353, 82.358, 82.367, 82.370, 82.373, 82.377, 82.386, 82.391, 82.398, 82.403, 82.410, 82.411, 82.412, 82.413, 82.415, 82.416, 82.419, 82.421, 82.436, 82.466, 82.476, 82.489, 82.492, 84.136, 84.138, 84.141, 84.147, 84.148, 84.153, 84.157, 84.160, 84.166, 84.171, 84.178, 84.181, 84.188, 84.199, 84.201, 84.223, 84.229, 84.235, 84.244, 84.249, 84.253, 84.255, 84.256, 84.259, 84.265, 84.272, 84.285, 84.286, 84.289, 84.295, 84.309, 84.331 e 84.353, mantidas junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis e Anexos de Rio Verde, Estado de Goiás ("Imóveis");** (ii) **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização dos Imóveis;** (iii) **Fiança prestada pela HF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. e HWASKAR FAGUNDES;** (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	
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: 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: - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 3º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado RTD SC; - 3º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado RTD SC e no RTD SP; - 1º Aditamento à Escritura de Debêntures registrado no RTD SP; - 3º Aditamento à Escritura de Debêntures registrado na JUCESP e no RTD SP; - Registro do 2º Aditamento ao Contrato de AF de Imóvel no RGI competente, acompanhado da matrícula atualizada; - Registro do 3º Aditamento ao Contrato de AF de Imóvel no RGI competente, acompanhado da matrícula atualizada; e - Registro do 4º Aditamento ao Contrato de AF de Imóvel no RGI competente, acompanhado da matrícula atualizada.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel da fração ideal de 80% (oitenta e cinco por cento) do imóvel registrado sob a matrícula n.º 90.358 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade das quotas de emissão da Balneário Camboriú de titularidade da Devedora e do Fiador; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob condição suspensiva de (a) recebíveis de titularidade Balneário Camboriú relativos à locação ou sublocação dos salões comerciais, salas de cinemas, quiosques, postos	

de atendimento bancário e outras receitas a que faça jus em razão da sua participação na exploração comercial do Shopping Balneário Camboriú correspondente à Fração Ideal do Imóvel, descontadas as despesas do Shopping Balneário Camboriú na proporção de sua Fração Ideal; (b) recebíveis de titularidade da Shopping Park Ltda. (?Shopping Park? e, em conjunto com a Balneário Camboriú, ?Garantidoras?) relativos à exploração de áreas de estacionamento do Imóvel Lastro; e (c) direitos creditórios detidos contra banco(s) depositário(s) em razão de contas vinculadas nas quais serão depositados os recebíveis indicados nos subitens (a) e (b) acima (?Cessão Fiduciária de Recebíveis?) ; e (iv) Fiança prestada pelo Sr. JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR.

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: - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 3º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado RTD SC; - 3º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado RTD SC e no RTD SP; - 1º Aditamento à Escritura de Debêntures registrado no RTD SP; - 3º Aditamento à Escritura de Debêntures registrado na JUCESP e no RTD SP; - Registro do 2º Aditamento ao Contrato de AF de Imóvel no RGI competente, acompanhado da matrícula atualizada; - Registro do 3º Aditamento ao Contrato de AF de Imóvel no RGI competente, acompanhado da matrícula atualizada; e - Registro do 4º Aditamento ao Contrato de AF de Imóvel no RGI competente, acompanhado da matrícula atualizada.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel da fração ideal de 80% (oitenta e cinco por cento) do imóvel registrado sob a matrícula n.º 90.358 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade das quotas de emissão da Balneário Camboriú de titularidade da Devedora e do Fiador; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob condição suspensiva de (a) recebíveis de titularidade Balneário Camboriú relativos à locação ou sublocação dos salões comerciais, salas de cinemas, quiosques, postos de atendimento bancário e outras receitas a que faça jus em razão da sua participação na exploração comercial do Shopping Balneário Camboriú	

correspondente à Fração Ideal do Imóvel, descontadas as despesas do Shopping Balneário Camboriú na proporção de sua Fração Ideal; (b) recebíveis de titularidade da Shopping Park Ltda. (?Shopping Park? e, em conjunto com a Balneário Camboriú, ?Garantidoras?) relativos à exploração de áreas de estacionamento do Imóvel Lastro; e (c) direitos creditórios detidos contra banco(s) depositário(s) em razão de contas vinculadas nas quais serão depositados os recebíveis indicados nos subitens (a) e (b) acima (?Cessão Fiduciária de Recebíveis?); e (iv) Fiança prestada pelo Sr. JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR.

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: - Envio da renovação das apólices de seguro, referente aos imóveis, constando o endosso a True Securitizadora; e - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança prestada pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, constituída nos Contratos de Locação.	

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: - Envio da renovação das apólices de seguro, referente aos imóveis, constando o endosso a True Securitizadora; e - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança prestada pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, constituída nos Contratos de Locação.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão do Cedente, constituída pela Vale 42 FIM CP e o ROC FIM CP; (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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada, pela Brasol Participações e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.539.616/0001-10 (?Brasol Participações?), em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre 100% (cem por cento) das quotas da Cedente de titularidade da Brasol Participações, inclusive eventuais novas quotas que venham a ser detidas por qualquer razão pela Brasol Participações; e (iv) Penhor de Equipamentos de titularidade da Cedente, os quais estão	

devidamente descritos e caracterizados no Contrato de Penhor. Uma vez que a totalidade dos Bens Empenhados sejam incorporados às respectivas matrículas, a saber: nº 66.593 do 1º Registro de Imóveis de Rio Branco/AC, nº 517 do Registro de Imóveis de Porto Grande/AP, nº 1.373 do 1º Registro de Imóveis de Iranduba/AM, nº 5.984 do 2º Registro de Imóveis de Cacoal/RO, nº 52.035 do Registro de Imóveis de Boa Vista/RR e nº 7.524 do Tabelionato 1º de Notas e Registro de Imóveis de Miracema/TO conforme comprovado pela Cedente à Securitizadora, opera-se a condição resolutiva prevista no Contrato de Penhor de Equipamentos, nos termos do artigo 128 do Código Civil, acarretando a rescisão de pleno direito do Contrato de 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	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Imóvel Sumaré registrada; - 2º aditamento 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; - Aditamento a Escritura de Emissão JNU, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022;	
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 88 ^a , 293 ^a e 294 ^a Séries da 1 ^a 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia física dos Contratos de Locação BTS e Panamby, bem como seus aditamentos, conforme o caso, devidamente assinados; - Alienação Fiduciária de Imóvel Sumaré registrada no RGI competente. - 1º Aditamento da Escritura de Emissão de CCI, conforme AGT	

de 18/05/2022; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT de 18/05/2022;- Laudo de avaliação do Imóvel Sumaré- 2022.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança prestada pelo CRAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CARLOS ROBERTO ALVES, ALEX ALVES DOS SANTOS, LUIZ LAS CASAS ALVES e PAULO FABRICIO ALVES BRITO; (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: 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	
Inadimplimentos 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: - Atualização da Apólice de Seguro constando o Endosso à Securitizadora	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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:	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros:	
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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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 abri, maio, junho, julho, agosto e setembro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos</p>	

Documentos Comprobatórios referente ao semestre entre abril e outubro de 2022;
- Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no RTD SP;

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.

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.

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 irretratável, 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP e RTD Votorantim/SP; - Laudo de avaliação de cada imóvel alienado em garantia; - Cópia dos contratos lastro e suas respectivas CCI, além das matrículas constando a averbação das CCI	
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 bancario 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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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 Andrino 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: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmar conclusão da obra.	
<p>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.</p>	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Rating da operação.	

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.**

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.	
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: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Atualização anual do Rating; - Relatório de Destinação de Recursos; - Declaração Assinada pelo Representante Legal do Hospital Vera Cruz; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado nos cartórios competentes.	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinia 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>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 conterá recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.</p>	

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: INADIMPLENTE	

<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.</p>
<p>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.</p>

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: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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.	
Garantias: (I) Promessa de Cessão Fiduciária: As fiduciantes 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.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Aditamento da Escritura de Emissão das Notas Comerciais registrado na JUCESP; - Aditamento do Termo de Securitização; - Relatório de Destinação de recurso acompanhado dos Relatórios de Acompanhamento de Obras e documentos comprobatórios; - Declaração da Devedora (Calacatta) assinada pelos administradores atestando que permanecem válidas as disposições dos documentos da operação; - Relatório Mensal de Gestão contendo a Verificação do Fundo de despesas (R\$15.000,00); - Demonstrações Financeiras da Devedora (CALACATTA); - Contrato Social vigente das Alienantes Fiduciantes, bem como balanço patrimonial para fins de verificação da garantia; - Apólice de Seguro de Risco de Engenharia constando o endosso a True Securitizadora; - Relatório de verificação da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo.	

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 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: - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP; - Em assembleia realizada em 09/02/2024, a Emissora da operação passou a ser a Opea Securitizadora, com número da emissão 237.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;	

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: - 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de Rating	
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 ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado; - Livro de Registro de Debentures Nominativas da Companhia constando a True como Debenturista - Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2023.	
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: 10/03/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>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.</p>	

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.	
<p>Garantias: (i) Seguro prestado pela AVLA Seguros Brasil S.A. contratado diretamente pela Securitizadora de forma a assegurar o pagamento dos</p>	

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: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da razão de garantia pela Securitizadora referente aos períodos de (i) Setembro de 2022 à Março de 2023 e (ii) Março de 2023 à Setembro de 2023; - Demonstrações Financeiras	

completas e auditadas de devedora (RB WHG); - Contrato da Alienação Fiduciária de Imóvel CAP-12 devidamente registrado, junto da matrícula 15.843 averbada; - Informações Trimestrais (ITR) completas e auditadas da Devedora (RB WGH) acompanhado dos relatórios demonstrando os cumprimentos dos índices financeiros.

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 inadimplemento 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	
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: 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: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão (Fevereiro/23 e seguintes); - Demonstrações Financeiras da Cedente (Evolua 2) devidamente auditadas; - Declaração assinada pela Fiduciante indicando o valor individualizado atribuído aos Equipamento alienados e considerada a depreciação contábil dos Equipamentos
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do índice de cobertura do Saldo Devedor Líquido dos CRI, referente aos meses de Maio e Junho de 2023; e - Apuração do índice financeiro, referente ao exercício findo em 2022.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de titularidade das Fiduciárias, 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências. - Declaração trimestral da You Inc atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação (período de Setembro de 2022 à Dezembro de 2023);	
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 comporão 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: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios(Dezembro de 2022 à Junho de 2023); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios(Junho de 2023 à Dezembro de 2023).
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 acessórias, 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 acessórias, 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.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Devedora devidamente auditadas; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora (Dezembro de 2022 à Março de 2023; Março de 2023 à Junho de 2023; Junho de 2023 à Setembro de 2023; Setembro de 2023 à Dezembro de 2023); -	

Verificação dos Índices Financeiros Trimestrais da Devedora (Dezembro de 2022 à Março de 2023; Março de 2023 à Junho de 2023; Junho de 2023 à Setembro de 2023; Setembro de 2023 à Dezembro de 2023).

Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários e, 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	

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: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração Anual da Devedora; - Verificação do Índice Mínimo de Cobertura e da Razão Mínima de Garantia.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

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.
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: 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.	
Garantias: (I) Fundo de reserva; (II) Fundo de despesa; e (II) Cessão Fiduciária.	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado por ABRÃO MUSZKAT e YOU INCINCORPORADORA 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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 das matrículas 79.935 e 134.748; e (III) Fiança.	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Fiança; (II) Fundo de Obras; (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; e (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.</p>	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>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.</p>	

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% 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópias das certidões cíveis e trabalhistas emitidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e Tribunal Regional do Trabalho em nome da Devedora; (b) relatórios atualizados dos assessores legais da Devedora sobre os processos cíveis e trabalhistas e seus	

respectivos valores contingenciados; e (c) a(s) matrícula(s) atualizadas do(s) ativo(s) imobiliário(s) que compõe(m) o estoque da Devedora.

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: 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

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 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;

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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; e (III) Fundo de Despesas.</p>	

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.	
<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</p>	

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; e (III) Fundo de Despesas.

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 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; e (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: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária.

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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; (IV) Fundo de Reserva; e (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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia dos balancetes trimestrais e balanço consolidado anual da Devedora, referente a 2023.	
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena 10 mil quotas sociais de titularidade das Fiduciante, que representam 100% das quotas sociais, quaisquer novas quotas que sejam atribuídas a Fiduciante 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; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Juros; e (vii) Cessão Fiduciária.	

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	
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: 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: 179
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 14/08/2031	
Taxa de Juros: CDI + 3,18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação nos termos do Anexo IV ao Contrato de Cessão Fiduciária.	
<p>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.</p>	

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: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório(s) referente(s) ao período do mês imediatamente anterior, indicando (a) o avanço do cronograma físico-financeiro das obras das Centrais, individualmente, contemplando todos os detalhes de progresso das obras da respectiva Central, com base no cronograma indicativo constante no Anexo IX do Contrato de Cessão e-ou nas projeções atualizadas de realização de obras e datas estimadas para a sua respectiva conclusão; e (b) o volume total acumulado de geração de Energia conectada na rede de distribuidoras de energia elétrica, por todas as Centrais, em conjunto, no período dos 6 (seis) meses imediatamente anteriores ao mês de envio do relatório, referente ao mês de referência de Dezembro de 2023.
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; e (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: 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; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Das matrículas 7.827 e 8.559 registradas no Ofício do Registro de Imóveis de Itapiranga, tendo como titular do imóvel Laticínios São João Ltda.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação direta dos devedores dos Direitos Creditórios a respeito da Cessão Fiduciária e da realização dos pagamentos na Conta do Patrimônio Separado, conforme modelo constante do Anexo II ao referido instrumento; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrada, no competente Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Imóvel, nos termos dos artigos 22 da Escritura de Emissão de Debêntures e seguintes da Lei nº 9.514 e do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações; e - Cópia do registro da titularidade das Debêntures pela Debenturista, devidamente lavrado no Livro de Registro.	

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) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 92.937, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP; e (iii) Fundo de Despesas.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação a respeito da Cessão Fiduciária, nos termos do modelo constante do Anexo III ao referido Contrato.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Fiança, prestada por CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA e CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - 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.</p>	

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	
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: 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): Matrícula 20.735 registrada no Cartório de Registro Imóveis e Anexos da Comarca de Itau/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: da Sociedade Residencial Ilhas do Mediterrâneo Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (v) Cessões Fiduciária: domínio resolúvel e a posse indireta dos Recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 170
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.800.000,00	Quantidade de ativos: 22800
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Declaração trimestral que ateste ou não a Distribuição no trimestre, bem como os respectivos balancetes e os documentos comprobatórios da Distribuição, caso aplicável, referente ao período findo em Dezembro de 2023.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária: Referente aos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes dos Contratos de Venda e Compra das Unidades; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula 129.741 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis em Minas Gerais; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 230
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 20/10/2028	

Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente aos Imóveis listado no Anexo - Identificação dos Imóveis em Garantia; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Referente a 100% da Participação nas Sociedades; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Referente ao saldo dos Contratos de Direitos Creditórios listado no Anexo - Lista de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 233
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.620.000,00	Quantidade de ativos: 15620
Data de Vencimento: 23/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente as matrículas descritas no anexo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo elas: 3.168, 27.004, 61.465, 75.265, 82.842, 88.468 e 92.694; (iii) Alienação Fiduciária de Participações Referente a 100% (cem por cento) das quotas do capital social da MTR-14 Administração de Bens SPE Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: referente ao saldo dos Contratos de Direitos Creditórios listados no Anexo - Lista de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 247
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 08/11/2038	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Referente ao Contrato de Construção de Linhas de Transmissão; (ii) a Fiança; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 278
Volume na Data de Emissão: R\$ 89.545.000,00	Quantidade de ativos: 89545
Data de Vencimento: 15/01/2044	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 249
Volume na Data de Emissão: R\$ 106.771.000,00	Quantidade de ativos: 106771
Data de Vencimento: 15/12/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,55% 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: 239
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 20/11/2026	

Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Tenerife 104: Referente a matrícula nº 248.066, registrada no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Tenerife 106: Referente a matrícula nº 240.189 registrada no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (iv) Alienação Fiduciária de Participação; (v) Cessão Fiduciária: referente ao saldo devedor dos Contratos de Venda e Compra vigentes na data de assinatura que dão origem aos Direitos Creditórios; (vi) Fundos de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 244
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.000.000,00	Quantidade de ativos: 37000
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: saldo devedor dos Recebíveis listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Participações: Referente a Participação na Sociedade/Devedora pela PHV; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 248
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.263.000,00	Quantidade de ativos: 41263
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula nº 1.454 no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Mundo Novo, comarca de Nova Crixás.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 258
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.300.000,00	Quantidade de ativos: 22300
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 260
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.367.958,00	Quantidade de ativos: 24367958
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 213
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.750.000,00	Quantidade de ativos: 19750
Data de Vencimento: 15/04/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas; (ii) Alienações Fiduciárias de Equipamentos; (iii) Cessões Fiduciárias de Recebíveis e Contas Vinculadas; e (iv) Aval.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.275.000,00	Quantidade de ativos: 20275
Data de Vencimento: 20/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% 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: 185
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 14/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 8,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Referente as Quotas da Sociedade SPE TLMC 23 Ltda; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reservas; e (v) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 264
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.500.000,00	Quantidade de ativos: 170500
Data de Vencimento: 15/12/2038	
Taxa de Juros: CDI + 4% 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: 267
Volume na Data de Emissão: R\$ 157.747.500,00	Quantidade de ativos: 157747500
Data de Vencimento: 15/09/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,07% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 256
Volume na Data de Emissão: R\$ 85.000.000,00	Quantidade de ativos: 85000

Data de Vencimento: 21/12/2028
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como do seu 1º aditamento, acompanhado das respectivas matrículas contendo a averbação da garantia.
Garantias: (i) Aval prestado pelo Sr. ATSUSHI YOSHII e pelo Sr. LEONARDO MAKOTO YOSHII; e (ii) a Alienação Fiduciária dos Imóveis localizados na Comarca de Londrina, Estado do Paraná, devidamente registrados no Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Londrina, sob as matrículas nº 69.109, 23427, 23428, 128.569, 49766, 49767 e 49768 ("Imóveis Londrina"); localizado na Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, devidamente registrado no 3º Registro de Imóveis de Campinas, sob a matrícula nº 270.956 ("Imóvel Campinas"); e localizado na Comarca de Maringá, Estado do Paraná, devidamente registrado no 2º Registro de Imóveis de Maringá ("Imóvel Maringá").

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 242
Volume na Data de Emissão: R\$ 91.459.000,00	Quantidade de ativos: 91459
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,55% 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: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Fundo de Reserva, (ii) Aval; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; e (iv) a Cessão Fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 274
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 21/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundo(s).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 276
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 26/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: Ideale Morato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 35.284.471/0001-53 e Murilo Marchesini Esteves De Oliveira; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - a (iii) Alienação Fiduciária de Participações - a Fiduciante a aliena fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações da Vista Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.207.657/0001-08, inscrita no , incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a(s) Fiduciante(s), neste ato, cede(m) e transfere(m) fiduciariamente propriedade resolúvel e a posse	

indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, até a quitação das Obrigações Garantidas, depositado na Conta Arrecadadora (Caieiras) e/ou na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 279
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) Fundos de Reserva; (v) Fundo de Obra; (vi) Fundo de Despesas;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 265

Volume na Data de Emissão: R\$ 86.630.000,00	Quantidade de ativos: 86630
Data de Vencimento: 10/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8978% 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: 269
Volume na Data de Emissão: R\$ 36.605.000,00	Quantidade de ativos: 36605
Data de Vencimento: 18/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 332 do 1º Ofício de Vera/MT.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos oriundos do ?Contrato de Locação de Equipamentos de Central Geradora?, celebrado entre a Fiduciante e a Locatária, conforme identificado no Anexo III, (b) todos e quaisquer recursos, direito e crédito, atuais e futuros, principais e acessórios, do Fiduciante, decorrentes dos Direitos Creditórios, depositados e/ou existentes na Conta Escrow; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - a ser constituída uma vez adquirida a totalidade dos Equipamentos outorgará a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) Alienação Fiduciária de Propriedade Superficiária - sobre a Propriedade Superficiária descrita e caracterizada conforme constante no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária Sobre a Propriedade Superficiária; (v) Alienação Fiduciária de Quotas - 47% das Quotas da CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 51.866.707/0001-16; (vi) Fiança - prestada pelo Fiador SERGIO LEANDRO SCHEVINSKI; (vii) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente - a ser constituída sobre o o imóvel objeto da matrícula nº 287 do 1º Ofício de Vera/MT; (viii) Fundo de Reserva; e (ix) Fundo de Juros.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 1	Emissão: 291
Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00	Quantidade de ativos: 65000
Data de Vencimento: 20/03/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ÁRBORE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ nº 22.332.408/0001-01, CÉSAR FERREIRA DA SILVEIRA e KARINA ROENICK FREITAS; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: os direitos creditórios pró soluto de titularidade das Fiduciantes, livres e desonerados na presente data, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades que integram os Empreendimentos Garantia, no âmbito dos contratos de compra e venda celebrados entre as Fiduciantes e respectivos adquirentes descritos no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, o que inclui, mas não se limita, a parte do preço de aquisição não financiada pela Caixa Econômica Federal e aos respectivos reajustes de valores, encargos moratórios e sanções devidos nos termos do contrato, inclusive eventuais adiantamentos realizados, ou ainda demais pagamentos que as Fiduciantes venham a receber em decorrência dos direitos creditórios imobiliários pró soluto decorrentes da comercialização das unidades,, pagos a prazo diretamente às respectivas Fiduciantes.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 273
Volume na Data de Emissão: R\$ 68.000.000,00	Quantidade de ativos: 68000
Data de Vencimento: 31/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 47.062.179/0001-75, e (b) HM PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 22.989.390/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel descrito na matrícula 158.292 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas/SP, bem como das futuras</p>	

Unidades listadas no Anexo "Unidades", com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da HM 58 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 37.305.913/0001-26; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios (Direitos Creditórios Compromissados e Direitos Creditórios Existentes), títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 303
Volume na Data de Emissão: R\$ 99.974.000,00	Quantidade de ativos: 99974
Data de Vencimento: 17/04/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,19% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) PAULA CRISTINA ARMANI, (b) FERNANDO PASSOS, (c) MUNDIAL LOGÍSTICA INTEGRADA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 05.075.152/0001-77, (d) MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 13.134.486/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios decorrentes do Contrato Aché, incluindo os direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, inclusive seus aditamentos, multas, acréscimos, garantias ou direitos; (b) dos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a Conta Vinculada - Mundial; (iii) Cessão Fiduciária BTS - foram cedidos os de recebíveis de titularidade da SPE Botinha e oriundos do Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Imóvel Botinha, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que nele se encontram, ainda que não averbados em sua matrícula n.º 89.533 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 288
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,9921% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista TÂNIA BULHÕES HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.739.712/0001-03; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) detidos pela Cedente, observados os limites da Agenda Mínima da Cessão Fiduciária, originados dos Empreendimentos, (b) todos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a conta Corrente Vinculada, onde serão depositados os Recebíveis de Cartão, incluindo os Investimentos Permitidos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 305
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 11/04/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas do Fundo: foram alienados 261.260,37052960 cotas do Fundo INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ nº 42.031.201/0001-04; (ii) (Fundo de Reserva, e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 287

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista Dancar Administração de Bens LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.709.780/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 317
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 10/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.425.560/0001-04; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) dos Direitos Creditórios, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Engie à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão; e (ii) de todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos e/ou depositados nas Conta Escrow, com a finalidade de arrecadação dos direitos creditórios acima mencionados, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 229

Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 24/05/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas (a) nº 434.742 do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ, (b) nº 34.674 e 15.492 do do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) 100% das quotas do Capital social da IGEL ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 15.474.458/0001-50, (b) 100% das quotas do Capital social da SENNA SELF STORAGE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LIMITADA., inscrita no CNPJ nº 24.634.728/0001-33; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidas a totalidade dos (a) Recebíveis Cartão, (b) Recebíveis Boletos, (c) Recebíveis Locação, (d) Recebíveis Aplicações Financeiras, (e) Recebíveis Aplicações Financeiras, (f) Recebíveis Contas Vinculadas.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do índice de cobertura do Saldo Devedor Líquido dos CRI, referente aos meses de Maio e Junho de 2023; e - Apuração do índice financeiro, referente ao exercício findo em 2022.	

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	
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 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 irretratável, 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP e RTD Votorantim/SP; - Laudo de avaliação de cada imóvel alienado em garantia; - Cópia dos contratos lastro e suas respectivas CCI, além das matrículas constando a averbação das CCI	
<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: 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 + 8,3459% a.a. na base 252. IPCA + 7,7459% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Atualização anual do Rating; - Relatório de Destinação de Recursos; - Declaração Assinada pelo Representante Legal do Hospital Vera Cruz; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado nos cartórios competentes.	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinia 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>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.</p>	

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: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

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	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP; - Em assembleia realizada em 09/02/2024, a Emissora da operação passou a ser a Opea Securitizadora, com número da emissão 237.	
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: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de Rating
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: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos	

representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências. - Declaração trimestral da You Inc atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação (período de Setembro de 2022 à Dezembro de 2023);

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: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Devedora devidamente auditadas; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora (Dezembro de 2022 à Março de 2023; Março de 2023 à Junho de 2023; Junho de 2023 à Setembro de 2023; Setembro de 2023 à Dezembro de 2023); - Verificação dos Índices Financeiros Trimestrais da Devedora (Dezembro de 2022 à Março de 2023; Março de 2023 à Junho de 2023; Junho de 2023 à Setembro de 2023; Setembro de 2023 à Dezembro de 2023).
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários e, 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: 10000
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 Direitos 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 feita 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	
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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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 irretroatável, 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 parte 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 parte 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva; (II) Fundo de despesa; e (II) Cessão Fiduciária.	

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
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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% 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: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

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	
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: 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	
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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópias das certidões cíveis e trabalhistas emitidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e Tribunal Regional do Trabalho em nome da Devedora; (b) relatórios atualizados dos assessores legais da Devedora sobre os processos cíveis e trabalhistas e seus respectivos valores contingenciados; e (c) a(s) matrícula(s) atualizadas do(s) ativo(s) imobiliário(s) que compõe(m) o estoque da Devedora.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária.	

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: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação nos termos do Anexo IV ao Contrato de Cessão Fiduciária.	
<p>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.</p>	

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
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: 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	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	
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: 278
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.712.000,00	Quantidade de ativos: 4712
Data de Vencimento: 15/01/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 6,45% 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: 258
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.200.000,00	Quantidade de ativos: 22200
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 260

Volume na Data de Emissão: R\$ 19.907.897,00	Quantidade de ativos: 19907897
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 264
Volume na Data de Emissão: R\$ 92.000.000,00	Quantidade de ativos: 92000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% 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: 267
Volume na Data de Emissão: R\$ 57.712.500,00	Quantidade de ativos: 57712500
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 249
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.826.000,00	Quantidade de ativos: 62826
Data de Vencimento: 15/12/2030	
Taxa de Juros: PRE + 10,5771% 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: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.275.000,00	Quantidade de ativos: 20275
Data de Vencimento: 20/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 14% 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: 242
Volume na Data de Emissão: R\$ 357.599.000,00	Quantidade de ativos: 357599
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% 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: 276
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: Ideale Morato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 35.284.471/0001-53 e Murilo Marchesini Esteves De Oliveira; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - a (iii) Alienação Fiduciária de Participações - a Fiduciante a aliena fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações da Vista Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.207.657/0001-08, inscrita no , incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a(s) Fiduciante(s), neste ato, cede(m) e transfere(m) fiduciariamente propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, até a quitação das Obrigações Garantidas, depositado na Conta Arrecadadora (Caieiras) e/ou na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 265
Volume na Data de Emissão: R\$ 86.630.000,00	Quantidade de ativos: 86630
Data de Vencimento: 10/03/2032	
Taxa de Juros: CDI + 3,4988% 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: 303
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.575.000,00	Quantidade de ativos: 26575
Data de Vencimento: 17/04/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,19% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) PAULA CRISTINA ARMANI, (b) FERNANDO PASSOS, (c) MUNDIAL LOGÍSTICA INTEGRADA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.075.152/0001-77, (d) MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.134.486/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios decorrentes do Contrato Aché, incluindo os direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, inclusive seus aditamentos, multas, acréscimos, garantias ou direitos; (b) dos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a Conta Vinculada - Mundial; (iii) Cessão Fiduciária BTS - foram cedidos os de recebíveis de titularidade da SPE Botinha e oriundos do Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Imóvel Botinha, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que nele se encontram, ainda que não averbados em sua matrícula nº 89.533 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 287
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista Dancar Administração de Bens LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.709.780/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 317

Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00

Quantidade de ativos: 35000

Data de Vencimento: 10/04/2029

Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.425.560/0001-04; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) dos Direitos Creditórios, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Engie à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão; e (ii) de todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos e/ou depositados nas Conta Escrow, com a finalidade de arrecadação dos direitos creditórios acima mencionados, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 288

Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00

Quantidade de ativos: 25000

Data de Vencimento: 16/04/2029

Taxa de Juros: PRE + 10,3637% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista TÂNIA BULHÕES HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.739.712/0001-03; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) detidos pela Cedente, observados os limites da Agenda Mínima da Cessão Fiduciária, originados dos Empreendimentos, (b) todos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a conta Corrente Vinculada, onde serão depositados os Recebíveis de Cartão, incluindo os Investimentos Permitidos.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
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: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;
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
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: 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% 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: 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: INADIMPLENTE	

<p>Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópias das certidões cíveis e trabalhistas emitidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e Tribunal Regional do Trabalho em nome da Devedora; (b) relatórios atualizados dos assessores legais da Devedora sobre os processos cíveis e trabalhistas e seus respectivos valores contingenciados; e (c) a(s) matrícula(s) atualizadas do(s) ativo(s) imobiliário(s) que compõe(m) o estoque da Devedora.</p>
<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: 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.	
<p>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; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 170
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.400.000,00	Quantidade de ativos: 8400
Data de Vencimento: 15/12/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Declaração trimestral que ateste ou não a Distribuição no trimestre, bem como os respectivos balancetes e os documentos comprobatórios da Distribuição, caso aplicável, referente ao período findo em Dezembro de 2023.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária: Referente aos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes dos Contratos de Venda e Compra das Unidades; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula 129.741 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis em Minas Gerais; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 260
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.028.653,00	Quantidade de ativos: 21028653
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Série: 3	Emissão: 249
Volume na Data de Emissão: R\$ 330.403.000,00	Quantidade de ativos: 330403
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.275.000,00	Quantidade de ativos: 20275
Data de Vencimento: 20/05/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 267
Volume na Data de Emissão: R\$ 92.340.000,00	Quantidade de ativos: 92340000
Data de Vencimento: 17/02/2031	
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 Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 242
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.942.000,00	Quantidade de ativos: 50942
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9165% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 127
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.360.000,00	Quantidade de ativos: 20360
Data de Vencimento: 10/09/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 279
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	

Taxa de Juros: CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) Fundos de Reserva; (v) Fundo de Obra; (vi) Fundo de Despesas;</p>	

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: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.</p>	
<p>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;</p>	

(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: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	
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% 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópias das certidões cíveis e trabalhistas emitidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e Tribunal Regional do Trabalho em nome da Devedora; (b) relatórios atualizados dos assessores legais da Devedora sobre os processos cíveis e trabalhistas e seus respectivos valores contingenciados; e (c) a(s) matrícula(s) atualizadas do(s) ativo(s) imobiliário(s) que compõe(m) o estoque da Devedora.	
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: 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: 4	Emissão: 260
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.233.871,00	Quantidade de ativos: 18233871
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.275.000,00	Quantidade de ativos: 20275
Data de Vencimento: 23/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

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: INADIMPLENTE

Inadimplimentos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

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

Inadimplimentos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;

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% 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: 5	Emissão: 260
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.027.230,00	Quantidade de ativos: 34027230
Data de Vencimento: 17/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
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: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
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: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiaidores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
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	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	

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: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação;	
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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
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: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser	

maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.

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: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação; - Relatório de Medição de Obras; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura.	
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>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</p>	

Securizadora 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: - Verificação dos índice de cobertura trimestral BRK .	
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	
<p>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 referente aos exercícios de 2022 e 2023; - Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente aos meses de abril a dezembro de 2023; - Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento referente aos meses de maio de 2023 a dezembro de 2023; - Verificação da razão mínima de garantia referente ao exercício de 2023; - Verificação do Fundo de Despesa referente ao exercício de 2023; - Relatório de Espelhamento, referente ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios referente ao exercício de 2023; e - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao 2º semestre de 2022, 1º e 2º semestres de 2023, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pela obras do imóveis.</p>	
<p>Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.</p>	

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	
<p>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 referente aos exercícios de 2022 e 2023; - Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente aos meses de abril a dezembro de 2023; - Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento referente aos meses de maio de 2023 a dezembro de 2023; - Verificação da razão mínima de garantia referente ao exercício de 2023; - Verificação do Fundo de Despesa referente ao exercício de 2023; - Relatório de Espelhamento, referente</p>	

ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios referente ao exercício de 2023; e - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao 2º semestre de 2022, 1º e 2º semestres de 2023, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pela obras do imóveis.

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

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: IPCA + 5,3621% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating referente ao 4º Trimestre de 2023;

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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 Sobre Hipoteca; e (vi) Cessão Fiduciária Sobre 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: 10/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos 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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: 20/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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;	
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

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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 + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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 2023 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: Relatório de Destinação Semestral, nos moldes do Anexo (III) da Escritura de Debêntures, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo engenheiro responsável. (30-11-2023) Relatório de Destinação Semestral, nos moldes do Anexo (III) da Escritura de Debêntures, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo engenheiro responsável. (31-05-2023)	
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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período:	
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 terceiro e quarto trimestre de 2023. - Não foram enviadas informação quanto ao cumprimento dos covenants.

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:

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária, sendo ambas compartilhadas entre os CRI das 473^a e 486^a séries da 1^a 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 (liberada conforme AGT de 12/12/2023); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;(iv) Fiança prestada pelo Sr. Mário	

Gonçalo Morais e Vasconcellos e pela Sra. Márcia Luíza Morais 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\$ 130.350.000,00	Quantidade de ativos: 130350000
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\$ 169.650.000,00	Quantidade de ativos: 169650000
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 -Aditamento ao (i) Contrato de Cessão Fiduciária 2021; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária 2022; (iii) Termo de Securitização; (iv) Escritura de Emissão de Debêntures; (v) Escritura de Emissão de CCI nos termos da AGCRI de 16/08/2023.
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: Debênture	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: Debênture

Série: 2	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% 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: 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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2023.	
<p>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.</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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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).

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada por representante da Fiduciante indicando o valor individualizado dos bens móveis Alienados Fiduciariamente referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Cedente referente ao ano exercício de 2022;

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 81.830.000,00	Quantidade de ativos: 81830
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.	
<p>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.</p>	

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: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Informações: - A operação foi declarada vencida antecipadamente nos termos da Assembleia Geral de Titulares dos CRA de 02 de junho de 2023. O saldo Devedor à época era de R\$41.260.948,04. Na mesma assembleia foi autorizado o início dos processos de excussão de garantias que estão em andamento desde então através da Securitizadora.</p>	
<p>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</p>	

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) 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; e (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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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; e **(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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: 15/07/2026	
Taxa de Juros: 11,72% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 recurso 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (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, bem como dos Direitos Creditórios Contratos de Compra e Venda e Direitos Creditórios Contas Vinculadas; (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.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 31/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária - a Devedora e a LASA LINHARES AGROINDUSTRIAL S.A., cedem e transferem todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros oriundos dos contratos de fornecimento de energia elétrica listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, todo e qualquer crédito que venham a ser titulares em razão de seu saldo positivo existente nas Contas Vinculadas e s os direitos creditórios de titularidade da Lasa decorrentes do eventual procedimento de excussão da Alienação Fiduciária, no âmbito do leilão extrajudicial, oriundos do direito da Lasa à importância que sobejar entre o valor de venda forçada dos Imóveis e o montante devido à Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, a título de excussão da referida garantia, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - descrito nas matrículas sob os nº 52.268, 52.322, 52.681, 52.683, 54.031, 54.032, 54.033, 54.034, 54.035, 54.054, 54.084, 54.085, 54.853, 54.854, 54.855, 55.936 e 56.310 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Linhares, Estado do Espírito Santo.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 20/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) JOÃO CARLOS MULLER,(b) ANGELA MARIA MULLER HERBERT, (c) RONEPAR ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.206.071/0001-21; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Foram alienados os imóveis objetos das matrículas nº 46.676, nº 31.477, nº 10.938, nº 209, nº 46.374, todos do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 78
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 31/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (i) HÉLIO ZANCANER SANCHES; (ii) PAULINA CÁFARO SANCHES; (iii) EVANDRO SANCHEZ (iv) MARIA EDUARDA BARACAT SANCHEZ; (v) HZS & FILHOS AGRÍCOLA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 46.677.642/0001-20; (vi) ES & FILHOS AGRÍCOLA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 47.020.583/0001-86; (vii) HZS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.983.817/0001-20, (viii) EES ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 53.075.847/0001-00; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Foram alienados os imóveis objetos das matrículas nº 45.589 e nº 54.731, ambas do 1º Oficial do Registro de Imóveis de Catanduva/SP. e os imóveis objetos das matrículas nº 42.336, nº 37.711 e nº 42.335, todos do 2º Oficial do Registro de Imóveis de Catanduva/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu e	

transferiu a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de sua titularidade oriundos dos contratos de venda de açúcar e/ou etanol listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, (ii) todos e quaisquer direitos creditórios principais e acessórios, existentes ou que venham a se constituir no futuro, decorrentes da Conta Vinculada CDB, e do(s) certificado(s) de depósito bancário a ser(em) adquirido(s) incluindo, mas não se limitando a, recursos, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências e prerrogativas, conforme descritos no Anexo VIII do Contrato de Cessão Fiduciária e e custodiados junto ao Banco Depositário, na qualidade de custodiante do CDB, (iii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente nas Contas Vinculadas, movimentadas única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Contas Vinculadas, bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos Conta Vinculada, e (iv) exclusivamente em garantia do cumprimento das obrigações garantidas previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, sobre os direitos creditórios de titularidade da Cedente, decorrentes do eventual procedimento de excussão da Alienação Fiduciária, no âmbito do leilão extrajudicial, oriundos do direito da Cedente, na qualidade de fiduciante no âmbito da Alienação Fiduciária, à importância que sobejar entre o valor de venda forçada dos Imóveis e o montante devido à Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, a título de excussão da garantia.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 145.603.000,00	Quantidade de ativos: 145603
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 79
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 15/02/2030
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) ELKE MONIKA ZUBER LEH; (b) FRANK MATHEUS LEH; (c) RAINER MATHIAS LEH e DANIELE STOCK LEH; (d) STEPHANIE MAREN LEH MILLA; (e) CHAMPS LEH'S AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CNPJ nº 27.596.786/0001-08; (f) FAZENDA JATOBA AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CNPJ nº 28.027.674/0001-07; (g) FAZENDA NORICUM AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CNPJ nº 78.792.884/0001-51; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos fiduciariamente (a) os direitos creditórios decorrentes dos Recebíveis que deverão ser depositados na Conta Garantia; (b) todos e quaisquer os recursos, presentes e futuros, a qualquer tempo depositados e mantidos na Conta Garantia quaisquer títulos e/ou valores mobiliários adquiridos com tais recursos, que, de tempos em tempos, em decorrência de investimento e/ou aplicação de tais montantes em investimentos ; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas nº 29.452 e 29.453 do 2º Ofício Registro de Imóvel de Guarapuava/PR;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 90
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000
Data de Vencimento: 18/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ nº 51.866.707/0001-16; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula 287 do 1º Ofício da comarca de Vera /MT; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula 332 do 1º Ofício da comarca de Vera /MT; (iv) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula nº nº 1.866 do 1º Ofício de Brasnorte/MT e nº 92.310 do 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição da Comarca de Cuiabá/MT; (v) Alienação Fiduciária de Equipamentos - sobre os equipamentos a serem adquiridos pelo Fiador; (vi) Alienação Fiduciária	

de Quotas - sobre 100% das quotas de emissão da Avalista CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ nº 51.866.707/0001-16; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos oriundos do Contrato de Locação de Equipamentos de Central Geradora, conforme identificado no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo todos e quaisquer valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, (b) todos e quaisquer recursos, direito e crédito, atuais e futuros, principais e acessórios decorrentes dos Direitos Creditórios, depositados e/ou existentes na conta corrente nº 5699351-1, agência 0001, com a QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 20/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) JOÃO CARLOS MULLER,(b) ANGELA MARIA MULLER HERBERT, (c) RONEPAR ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.206.071/0001-21; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Foram alienados os imóveis objetos das matrículas nº 46.676, nº 31.477, nº 10.938, nº 209, nº 46.374, todos do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 61.273.000,00	Quantidade de ativos: 61273
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 3

Emissão: 87

Volume na Data de Emissão: R\$
340.590.000,00

Quantidade de ativos: 340590

Data de Vencimento: 15/01/2027

Taxa de Juros: PRE + 10,97% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 4

Emissão: 87

Volume na Data de Emissão: R\$
196.131.000,00

Quantidade de ativos: 196131

Data de Vencimento: 15/01/2029

Taxa de Juros: IPCA + 6,45% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 5

Emissão: 87

Volume na Data de Emissão: R\$
256.403.000,00

Quantidade de ativos: 256403

Data de Vencimento: 15/01/2031

Taxa de Juros: IPCA + 6,55% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não há garantia real ou fidejussória em favor dos CRA.	

(Este anexo é parte integrante do "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês")

ANEXO XI

CRONOGRAMA INDICATIVO

Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados por semestre fiscal	
2º semestre fiscal 2024	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2025	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2025	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2026	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2026	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2027	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2027	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2028	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2028	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2029	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2029	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2030	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2030	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2031	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2031	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2032	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2032	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2033	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2033	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2034	R\$ 25.237.959,46

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização da CCB em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento final dos CRI ou até a data que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes



ANEXO VII – CCB



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VIA NEGOCIÁVEL

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

N.º 001/24

I – PREÂMBULO

Quadro I – EMITENTE DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Nome: SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS ("Emitente")**CNPJ/MF:** 61.590.410/0001-24**Endereço:** Rua Dona Adma Jafet, 91, Cerqueira César**Cidade:** São Paulo**Estado:** São Paulo**CEP:** 01308-050**E-mail:** fernando.leao@hsl.org.br / **Telefone:** (11) 33945466

marcelo.opires@hsl.org.br

CREDOR DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Nome: ITAÚ UNIBANCO S.A. ("Credor")**CNPJ/MF:** 60.701.190/0001-04**Endereço:** Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº 100**Cidade:** São Paulo**Estado:** São Paulo**CEP:** 04344-902**E-mail:** ibba-miboperacoes@itaubba.com **Telefone:** +55 11 5463-6820

Quadro II - CARACTERÍSTICAS DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

VALOR DO PRINCIPAL:	ENCARGOS:	DATA DE EMISSÃO:
R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (" <u>Valor do Principal</u> ").	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA O Valor do Principal ou saldo do Valor do Principal, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação mensal do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (" <u>IPCA</u> " e " <u>Atualização Monetária</u> ", respectivamente), calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis, desde a Data de	15 de junho de 2024
VALOR LÍQUIDO DO CRÉDITO: R\$ 486.321.520,00 (quatrocentos e oitenta e seis milhões trezentos e vinte e um mil quinhentos e vinte reais).		DATA DE DESEMBOLSO: Em até 1 (um) Dia Útil após o cumprimento das Condições Suspensivas (conforme definidas na Cláusula 2, Parágrafo Quarto) (" <u>Data de Desembolso</u> ").

	<p>Desembolso até a integral liquidação desta CCB, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor do Principal ou saldo do Valor do Principal, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Anexo V.A. ("<u>Valor do Principal Atualizado</u>").</p> <p style="text-align: center;">JUROS</p> <p>TAXA DE JUROS: Sobre o Valor do Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> (conforme definido abaixo), limitado ao maior valor entre (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN B), com vencimento em 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior ao Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,275% (duzentos e setenta e cinco milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e (ii) 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data de Desembolso ou da Data de Pagamento dos Juros imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, conforme fórmula</p>	<p style="text-align: center;">LOCAL DE EMISSÃO:</p> <p>São Paulo, Estado de São Paulo</p> <p style="text-align: center;">PRAÇA DE PAGAMENTO:</p> <p>São Paulo, Estado de São Paulo, observado o disposto na Cláusula 4 – "Da Forma de Pagamento" e na Cláusula 6 – "Da Praça de Pagamento".</p>
		<p style="text-align: center;">VENCIMENTO DESTA CÉDULA:</p> <p>13 de junho de 2034 ("<u>Data de Vencimento</u>"), observadas a Cláusula 1 – "Da Promessa de Pagamento", a Cláusula 7 – "Da Oferta de Pagamento Antecipado" e a Cláusula 8 – "Do Vencimento Antecipado".</p>

	<p>constante do Anexo V.B a esta CCB ("<u>Juros</u>").</p> <p style="text-align: center;">DESPESAS:</p> <p>Despesas de registro e formalização desta Cédula, despesas da Emissão dos CRI (conforme definidos abaixo) e despesas da Oferta (conforme definido abaixo) conforme Cláusula 13 - "Das Despesas".</p>	
Quadro III – GARANTIAS		
Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre esta CCB.		
Quadro IV - CONTA CORRENTE PARA LIBERAÇÃO		
Banco Itaú Unibanco S.A.	Agência 2117	N.º da Conta Corrente 0001-4
Quadro V – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS		
<p>Os recursos líquidos decorrentes da emissão da presente CCB serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Emitente, (i) em despesas imobiliárias futuras decorrentes da reforma e construção dos empreendimentos imobiliários listados no Anexo I à presente CCB ("<u>Empreendimentos Imobiliários</u>", "<u>Imóveis</u>" e "<u>Despesas Imobiliárias</u>", respectivamente); e (ii) para pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários ainda não incorridos pela Emitente, conforme parcelas predeterminadas dos contratos de locação de imóveis vigentes, todos descritos no Anexo I ("<u>Contratos de Locação Elegíveis</u>" e "<u>Despesas com Aluguéis</u>", respectivamente, sendo as Despesas com Aluguéis em conjunto com as Despesas Imobiliárias, "<u>Destinação dos Recursos</u>"), observada a forma de utilização e a proporção indicativa dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Imobiliários, conforme previsto no Anexo IV da presente Cédula, não sendo utilizados para reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Emitente referente à reforma, construção e pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários realizados antes da Data de Desembolso.</p> <p>Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às Despesas com Aluguéis objeto dos Contratos de Locação Elegíveis: (i) conforme disposto acima, os termos dos referidos Contratos de Locação Elegíveis estão especificados no Anexo I da presente CCB, assim como constarão do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos imóveis vinculados a cada Contrato de Locação Elegível (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação Elegíveis e os respectivos imóveis), e a equiparação entre despesa e lastro; (ii) a CCB representa Créditos Imobiliários devidos pela Emitente 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 Elegíveis em vigor, não constando deles, valores referentes a potenciais</p>		

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. Adicionalmente, em caso de inserção de novos contratos de locação, desde que convocada assembleia especial de CRI ("Assembleia Especial de CRI" e "Titulares de CRI", respectivamente), conforme disposto abaixo, deverão observar a limitação do valor e a duração de tais contratos, não constando deles, 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 Elegíveis serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas a cada semestre social; e (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, conforme aplicável. O disposto acima se aplica aos potenciais novos contratos de locação.

Caso a Emitente deseje apresentar outros contratos de locação de imóveis que não estejam indicados no Anexo I desta CCB, para compor os Contratos de Locação Elegíveis, esta deverá enviar à Securitizadora notificação solicitando a convocação de Assembleia Especial de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização, para deliberar sobre a inclusão de novos contratos de locação de imóveis no Anexo I desta CCB, com o objetivo de serem considerados Contratos de Locação Elegíveis, observado que, caso não haja objeção por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), seja em primeira ou segunda convocação, ou caso a referida Assembleia Especial de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emitente para a inserção de novos Contratos de Locação Elegíveis à Destinação de Recursos será considerada aprovada. Caso seja aprovada, ou não haja instalação ou deliberação por falta de quórum, em Assembleia Especial de CRI a inclusão de novos contratos de locação, deverá ser celebrado aditamento ao Termo de Securitização e à esta CCB, para formalizar a inclusão do(s) novos Contrato(s) de Locação Elegíveis e alteração da proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Contrato de Locação Elegível.

Os recursos decorrentes da emissão da presente CCB deverão ser aplicados nos Empreendimentos Imobiliários e nos Contratos de Locação Elegíveis até a Data de Vencimento, ou até a data que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro de acordo com o cronograma indicativo previsto no Anexo II à presente CCB ("Cronograma Indicativo"), sendo certo que, havendo resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Emitente e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

O Cronograma Indicativo referido no Anexo II desta CCB é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) a Emitente não deverá notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar esta CCB e/ou os demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo), e (ii) não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado desta CCB, descumprimento ou em resgate antecipado dos CRI.

Os recursos deverão ser destinados conforme previsto acima (i) até a última data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou (ii) até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a CCB, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo o resgate antecipado ou o vencimento antecipado da CCB, as obrigações da Emitente e as obrigações do Agente Fiduciário referentes a destinação dos recursos perdurarão até a data de vencimento original dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

A Emitente não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando as Despesas Imobiliárias e as Despesas com Aluguéis como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emitente, conforme previsto Anexo I desta CCB.

Sem prejuízo do disposto nos itens acima, os Contratos de Locação Elegíveis têm como destinação o pagamento de aluguéis devidos pela Emitente. As locadoras de tais Contratos de Locação Elegíveis, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pela Emitente, poderão ter cedido ou 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.

Todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas.

A Emitente será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos à CCB.

Quadro VI – CONSIDERANDOS

CONSIDERANDO QUE, a fim de viabilizar a reforma e construção dos Empreendimentos Imobiliários e o pagamento das Despesas com Aluguéis, a Emitente pretende obter financiamento 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, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Itaú" ou, assim como qualquer endossatário ou cessionário desta Cédula, adiante referido como "Credor"), e o Credor pretende conceder financiamento nos termos desta Cédula de Crédito Bancário n.º 001/24 ("Cédula" ou "CCB");

CONSIDERANDO QUE o Credor pretende endossar à **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a 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 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), a presente CCB e os direitos de crédito decorrentes desta Cédula, com valor de principal de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), que deverá ser pago pela Emitente acrescidos dos Juros incidentes sobre o saldo devedor, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB,

incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB ("Crédito Imobiliário");

CONSIDERANDO QUE a emissão da presente CCB, foi autorizada pela reunião da diretoria da Emitente, realizada em 25 de março de 2024, cuja ata foi registrada no registro civil de pessoas jurídicas competente ("Aprovação da Emitente");

CONSIDERANDO QUE a Securitizadora pretende emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI"), sem garantia real imobiliária, para representar integralmente o Crédito Imobiliário, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" a ser firmado pela Securitizadora e pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente);

CONSIDERANDO QUE a Securitizadora, por sua vez, pretende utilizar o Crédito Imobiliário conforme representado integralmente pela CCI como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da de sua 321ª (trecentésima vigésima primeira) emissão, em série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente), de acordo com o "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês*" ("Termo de Securitização") a ser firmado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário;

CONSIDERANDO QUE a Emitente pretende contratar o BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), e o UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 4.440, 7º andar - parte, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.819.125/0001-73 ("UBS" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder "Coordenadores"), para realizar a distribuição pública dos CRI, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes ("Oferta"), por meio do "*Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (trecentésima vigésima*

primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio Libanês”, celebrado em 3 de junho de 2024 entre a Securitizadora, os Coordenadores e a Emitente (“Contrato de Distribuição”).

A Emitente RESOLVE emitir esta Cédula de acordo com os termos e condições abaixo.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Da Promessa de Pagamento – A Emitente, qualificada no Quadro I do Preâmbulo acima, pagará na Praça de Pagamento (indicada no Quadro II do Preâmbulo) por esta Cédula, emitida nos termos da legislação vigente, em favor do Credor, ou à sua ordem, nas datas, termos e condições previstos nesta Cédula, no Preâmbulo e em seu Anexo III (“Datas de Pagamento dos Juros” e Datas de Pagamento de Amortização”, conforme o caso e, em conjunto “Datas de Pagamento”), a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, correspondente ao Valor do Principal Atualizado desta Cédula e/ou aos Juros e dos demais encargos aqui estabelecidos, conforme previsto na Cláusula 3 desta Cédula (“Dívida”).

CLÁUSULA 2. Do Objeto e Liberação do Crédito – O objeto desta Cédula é a concessão, pelo Credor, de financiamento no Valor do Principal, conforme previsto no Quadro II do Preâmbulo, cujos recursos líquidos serão utilizados pela Emitente, única e exclusivamente, para a finalidade descrita no Quadro V do Preâmbulo, sem prejuízo do disposto na Cláusula 8, alínea "ii" desta Cédula.

Parágrafo Primeiro – Os recursos líquidos obtidos por meio desta Cédula serão destinados pela Emitente na forma prevista no Quadro V acima, somente para despesas iniciadas a partir da Data de Desembolso da CCB e da data de integralização dos CRI, não sendo utilizados para reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Emitente referente à reforma, construção e pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Imobiliários realizado antes da Data de Desembolso.

Parágrafo Segundo – A Emitente encaminhará ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, semestralmente, até os dias 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, (i) relatório no formato constante do Anexo IV desta CCB (“Relatório de Verificação”), informando o valor total destinado aos Empreendimentos Imobiliários e aos Contratos de Locação Elegíveis até o último dia do mês anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e (ii) os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos Imobiliários e os Contratos de Locação Elegíveis.

Parágrafo Terceiro – Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos documentos comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por acompanhar o cumprimento da obrigação de destinação dos recursos assumida pela Emitente na forma do Quadro V do Preâmbulo, sendo que referida obrigação será considerada extinta na data de vencimento dos

CRI ou quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos, o que ocorrer primeiro, com a emissão desta Cédula nos termos do Quadro V do Preâmbulo desta Cédula.

Parágrafo Quarto – O financiamento ora contratado será efetivado em um único desembolso, no Valor do Principal já deduzido dos tributos, encargos e demais despesas previstos nos Documentos da Operação, conforme definido no item “iv” abaixo (“Valor Líquido do Crédito”), na Data de Desembolso indicada no Quadro II do Preâmbulo, desde que verificado, cumulativamente, o cumprimento das condições suspensivas estabelecidas abaixo, sem prejuízo das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição (“Condições Suspensivas”):

- (i) negociação, preparação, aprovação, formalização, incluindo registros e publicações, conforme aplicáveis, e assinatura de todos os Documentos da Operação, que deverão estar de acordo com a regulamentação aplicável, sendo que todos os Documentos da Operação deverão estar em forma e substância satisfatórias à Emitente, à Securitizadora, aos Coordenadores e aos assessores jurídicos. Para fins da presente CCB, “Documentos da Operação” significa: a CCB, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição, o Prospecto e os demais documentos relacionados aos instrumentos referidos acima;
- (ii) registro da Aprovação Societária da Emitente nos órgãos competentes, conforme aplicável;
- (iii) obtenção, pela Emitente, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades, incluindo aquelas que lhe dão condição fundamental de funcionamento e as aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, de credores e de sócios e/ou acionistas, que sejam necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Operação de que seja parte, junto: (i) a órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) ao órgão dirigente competente da Emitente; e (iii) a quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES;
- (iv) verificação pelo Credor de que o Custodiante efetuou o depósito da CCI na conta do respectivo Credor no segmento CETIP UTM da B3, conforme registros da B3;
- (v) fornecimento pela Emitente, nos prazos estabelecidos, ao Credor, de todas as

informações necessárias para atender aos requisitos de emissão desta CCB e dos CRI, nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, e que as informações fornecidas sejam ser suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais na Data de Desembolso;

- (vi) contratação e remuneração, às expensas da Emitente, dos prestadores de serviço relacionados à realização da emissão desta CCB, da CCI e dos CRI;
- (vii) recolhimento pela Emitente, quando aplicável, de quaisquer tributos, tarifas ou emolumentos incidentes sobre os registros necessários para emissão desta CCB, da CCI e dos CRI;
- (viii) cumprimento pela Emitente, quando aplicável, de toda e qualquer obrigação assumida em razão da emissão da CCB e do Contrato de Distribuição;
- (ix) manutenção das declarações e dos compromissos prestados ou assumidos nesta Cédula, conforme o caso, pela Emitente;
- (x) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;
- (xi) não imposição de exigências pela B3 ou CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;
- (xii) não seja verificado nenhum Evento de Vencimento Antecipado nos termos desta CCB;
- (xiii) que os Créditos Imobiliários representados pela CCI estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à sua vinculação à emissão dos CRI;
- (xiv) que os CRI sejam emitidos em regime fiduciário e que seja instituído o patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"); e
- (xv) sejam atendidas todas as condições suspensivas previstas nos Documentos da Operação.

Parágrafo Quinto – Caso qualquer uma das Condições Suspensivas não seja verificada ou expressamente renunciada pelo Credor, até a Data de Desembolso, indicada no Quadro II do Preâmbulo, os negócios jurídicos avençados nesta Cédula permanecerão ineficazes, nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, estando o Credor desobrigado a realizar o desembolso.

Parágrafo Sexto – Atendidas as Condições Suspensivas descritas acima, o Valor Líquido do Crédito será creditado diretamente na Conta Corrente para Liberação de titularidade da Emitente, indicada no Quadro IV do Preâmbulo. O crédito será feito por meio de transferência e/ou TED (Transferência Eletrônica Disponível) a ser realizada pelo Credor ou por outra forma acordada entre as Partes, desde que permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

Parágrafo Sétimo – Desde que observados os termos desta Cédula, a transferência, mediante quaisquer meios legais estabelecidos entre as Partes, do Valor Líquido do Crédito efetuada a crédito da Emitente, conforme previsto no Quadro II do Preâmbulo, caracterizará a efetivação do empréstimo contratado nesta Cédula.

Parágrafo Oitavo – A Emitente declara que não tomou e não tomará quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos cuja destinação de recursos seja a mesma destinação dos recursos decorrentes desta Cédula, nos termos do Quadro V do Preâmbulo acima, exceto na hipótese de os recursos decorrentes desta Cédula não serem suficientes à consecução da reforma dos Empreendimentos Imobiliários e/ou ao pagamento das Despesas com Aluguéis, hipótese em que a Emitente poderá contratar financiamento adicional de recursos necessários para a conclusão da reforma dos Empreendimentos Imobiliários e/ou para o pagamento das Despesas com Aluguéis. A emitente declara, ainda, que observa os requisitos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.

Parágrafo Nono – A Emitente, adicionalmente, declara que a soma dos recursos captados ou a serem captados pela Emitente por meio desta Cédula ou de outras modalidades de financiamento não excederá o custo total necessário para a reforma dos Empreendimentos Imobiliários e o pagamento das Despesas com Aluguéis.

Parágrafo Décimo – A Emitente compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos decorrentes desta Cédula, única e exclusivamente, na forma prevista na Destinação dos Recursos. Na hipótese de o Credor, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário ser exigido por autoridade competente a comprovar a destinação do financiamento objeto desta Cédula, a Emitente enviará ao Credor, Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário os documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessários para a comprovação da utilização da totalidade dos recursos desembolsados na forma aqui prevista, em até 15 (quinze) dias contados da respectiva solicitação do Credor e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior somente se necessário para possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Credor e/ou pelo Agente Fiduciário de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

CLÁUSULA 3. Da Amortização, Dos Encargos e Demais Acréscimos Financeiros – O Valor do Principal Atualizado será amortizado semestralmente, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão (inclusive), pela Emitente conforme datas e os

percentuais previstos no Anexo III, sendo a primeira parcela devida em 11 de junho de 2027 e a última na Data de Vencimento.

Parágrafo Primeiro – Sobre Valor do Principal Atualizado, a Emitente pagará os Juros mencionados no Preâmbulo, semestralmente, a partir da Data de Emissão, nas Datas de Pagamento dos Juros, conforme previstos no Anexo III, que serão capitalizados, sem prejuízo do pagamento dos demais encargos e tributos acordados no Preâmbulo e nas demais Cláusulas desta CCB. Os pagamentos relacionados ao Valor do Principal Atualizado e aos Juros serão realizados mediante a transferência de valores então disponíveis na conta corrente de nº 91269-7, na agência nº 0350, do Banco Itaú Unibanco (nº 341), de titularidade da Securitizadora ("Conta Centralizadora") de acordo com as Datas de Pagamento de Juros previstas no Anexo III.

Parágrafo Segundo – Os Juros serão capitalizados diariamente, isto é, calculados de forma exponencial *pro rata temporis* aplicando os Juros indicados no Preâmbulo sobre o Valor do Principal Atualizado a partir da Data de Integralização dos CRI.

Parágrafo Terceiro – Os Juros serão aplicados durante o período de vigência desta Cédula: (i) desde a Data do Desembolso, ou data do pagamento de parcela de juros imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, e (ii) até a Data de Pagamento dos Juros subsequente referente à respectiva data de pagamento de parcela de Juros ou até a Data de Vencimento, exclusive, conforme o caso.

Parágrafo Quarto – Os Juros serão calculados de acordo com a fórmula prevista no Anexo V.B. a esta CCB.

Parágrafo Quinto - Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, com recebimento de reservas antecipadas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição da taxa da Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) e, conseqüentemente, dos Juros da presente CCB ("Procedimento de Bookbuilding"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Cédula, de forma a prever os Juros definitivos, a ser celebrado anteriormente à primeira data de integralização dos CRI, sem a necessidade de qualquer deliberação societária adicional da Emitente ou Assembleia Especial de CRI.

CLÁUSULA 4. Da Forma de Pagamento – A Emitente realizará os pagamentos decorrentes da Dívida até às 16:00 horas, nas Datas de Pagamento previstas na tabela constante do Anexo III desta Cédula obrigatoriamente mediante transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada em conta a ser indicada pelo Agente de Cobrança (conforme abaixo definido).

Parágrafo Primeiro – Para os fins do disposto no *caput* desta Cláusula, fica o Credor

constituído como agente de cobrança desta Cédula, observada a possibilidade de cessão da presente CCB, conforme estabelecido na Cláusula 15 abaixo (e, no exercício destas funções, doravante denominado "Agente de Cobrança").

Parágrafo Segundo – Uma vez que, o Crédito Imobiliário decorrente da presente CCB será transferido nos termos estabelecidos na Cláusula 15 da presente CCB, as funções de Agente de Cobrança poderão ser atribuídas a outra instituição, sem prejuízo das obrigações estabelecidas acima.

Parágrafo Terceiro – Em vista dos "Considerandos" contidos no Preâmbulo desta Cédula, a Emitente declara estar ciente e concordar que será vedada a compensação dos pagamentos pela Emitente devidos sob esta Cédula com quaisquer créditos detidos contra o Credor ou contra a Securitizadora.

Parágrafo Quarto – Qualquer recebimento fora do prazo avençado constituirá mera tolerância, e não afetará as Datas de Pagamento ou os demais termos e condições desta Cédula, nem importará em novação ou modificação do quanto ora acordado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

Parágrafo Quinto – Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas a Data de Pagamento de qualquer obrigação até o primeiro Dia Útil subsequente, caso tal Datas de Pagamento não sejam Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Parágrafo Sexto – Para os fins desta Cédula, "Dia Útil" significa: (i) para fins de cumprimento de obrigações pecuniárias, incluindo contagem dos respectivos prazos de cura, da Emitente, bem como para fins de cálculo da Remuneração, todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; ou (ii) para fins de cumprimento de obrigações não pecuniárias, incluindo contagem dos respectivos prazos de cura, da Emitente, todo e qualquer dia exceto sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou feriado declarado na Cidade e/ou Estado de São Paulo.

CLÁUSULA 5. Da Disponibilização de Extratos – Em cumprimento ao disposto no Parágrafo Segundo do artigo 28 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, o Credor colocará à disposição da Emitente extratos e/ou planilhas de cálculo do valor exato de pagamento da Dívida, que serão considerados parte integrante desta Cédula. Os extratos e/ou planilhas de cálculos serão enviados à Emitente sempre que esta fizer uma solicitação neste sentido, sendo certo que a referida solicitação deverá observar o prazo de 1 (um) mês contado da solicitação imediatamente anterior, ou por iniciativa do Credor, a qualquer tempo, mesmo que não tenha recebido qualquer solicitação de envio.

Parágrafo Único – A Emitente reconhece que os extratos acima mencionados e as planilhas de cálculo apresentadas pelo Credor fazem parte desta Cédula e que os valores deles

constantes, se apurados de acordo com esta Cédula, são líquidos, certos, determinados. Se a Emitente não concordar com os valores de qualquer extrato ou planilha de cálculo deverá comunicar o fato ao Credor ou a quem este indicar por escrito. Se a reclamação deixar de ser feita até o decurso de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos extratos e/ou das planilhas de cálculo, estes constituirão prova documental da utilização, certeza e liquidez do crédito. Nenhuma reclamação suspenderá a exigibilidade dos pagamentos nas respectivas datas de pagamento conforme constantes dos extratos e planilhas de cálculo.

CLÁUSULA 6. Da Praça de Pagamento – Para todos os fins de direito, os pagamentos dos valores devidos em razão desta Cédula, caso não sejam realizados por meio de transferência eletrônica permitida pelo BACEN e/ou TED (Transferência Eletrônica Disponível), nos termos da Cláusula 4 acima, serão efetuados no endereço do Agente de Cobrança.

CLÁUSULA 7. Da Oferta de Pagamento Antecipado – A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta de pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor da CCB, desde que condicionada à aceitação por parte dos titulares de CRI, que será endereçada ao Credor, com cópia para o Agente Fiduciário, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta de Pagamento Antecipado"):

- (i) a Emitente realizará a Oferta de Pagamento Antecipado por meio de comunicação ao Credor, com cópia para o Agente Fiduciário e à Securitizadora ("Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado"), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Pagamento Antecipado, incluindo (a) o percentual do prêmio de pagamento antecipado a ser oferecido que, caso existente, não poderá ser negativo; (b) a forma e o prazo de manifestação à Emitente pelos titulares dos CRI, sobre a aceitação quanto à Oferta de Pagamento Antecipado, prazo esse que não poderá ser superior a 25 (vinte e cinco) dias contados da data da Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado; (c) a data efetiva para o pagamento antecipado do saldo devedor da CCB, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data da Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado; e (d) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos titulares dos CRI e para a operacionalização do pagamento antecipado do saldo devedor da CCB no âmbito da Oferta de Pagamento Antecipado;
- (ii) caso haja a aceitação da Oferta de Pagamento Antecipado por parte ou pela totalidade dos titulares de CRI, a Emitente deverá, dentro de até 5 (cinco) dias após o término do prazo de adesão à Oferta de Pagamento Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário, à Securitizadora e ao Credor a realização do pagamento antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado;
- (iii) o valor a ser pago ao Credor será equivalente ao Valor do Principal Atualizado

acrescido (a) dos Juros aplicáveis, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Desembolso da CCB ou a Data de Pagamento de Juros imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, de prêmio de pagamento antecipado a ser oferecido ao Credor, a exclusivo critério da Emitente, que não poderá ser negativo; e

- (iv) o pagamento antecipado e o correspondente pagamento serão realizados em conformidade com os procedimentos operacionais da B3 (Segmento B3 UTMV) caso a CCB esteja registrada na B3.

Parágrafo Primeiro – O Credor indicará o valor do saldo devedor de principal da CCB correspondente à soma do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI que tiverem aceitado a Oferta de Pagamento Antecipado, a qual corresponderá à quantidade de CRI que tiverem sido indicados por seus respectivos titulares em aceitação à Oferta de Pagamento Antecipado, no âmbito da Oferta de Pagamento Antecipado dos CRI que for realizada pela Securitizadora como consequência da Oferta de Pagamento Antecipado desta CCB, nos termos previstos no Termo de Securitização. A Oferta de Pagamento Antecipado será sempre relativa à totalidade da CCB, observada a possibilidade de liquidação parcial, na hipótese de apenas uma parcela dos titulares de CRI aderirem à referida Oferta de Pagamento Antecipado.

Parágrafo Segundo – As despesas relacionadas à Oferta de Pagamento Antecipado da CCB serão arcadas exclusivamente pela Emitente, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.

Parágrafo Terceiro – Exceto na hipótese da Oferta de Pagamento Antecipado acima, a Emitente não poderá realizar qualquer outra forma de liquidação antecipada desta CCB de forma facultativa.

Cláusula 8. Do Vencimento Antecipado – A Dívida decorrente da presente Cédula será considerada antecipadamente vencida e desde logo exigível, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial, de forma automática, desde que observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, na ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) inadimplemento, pela Emitente, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida nesta Cédula e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que tal inadimplemento não seja sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil a contar da data em que o mesmo era devido;
- (ii) dar destinação diversa aos recursos captados por meio da presente CCB daquela especificada no Quadro V do Preâmbulo desta CCB; ou provar-se a descaracterização de finalidade da CCB;

- (iii) inadimplemento ou vencimento antecipado, de qualquer obrigação pecuniária firmada pela Emitente com instituições financeiras ou operações no âmbito do mercado de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato;
- (iv) ocorrência de (i) insolvência civil da Emitente ou qualquer evento análogo, inclusive em decorrência de procedimentos previstos na Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei 11.101/05"); (ii) pedido de declaração de insolvência civil da Emitente ou qualquer evento análogo formulado por terceiros e não elidido no prazo legal, inclusive em decorrência de procedimentos ou da aplicação de institutos previstos na Lei 11.101/05; ou (iii) liquidação, dissolução ou extinção da Emitente;
- (v) alteração das atividades indicadas nos atos constitutivos da Emitente que impliquem em impossibilidade de continuidade do seu objeto social e de sua natureza inicialmente disposta nos documentos constitutivos da Emitente, sem a anuência prévia do Credor;
- (vi) transferência de titularidade de ativos da Emitente de valor individual ou agregado superior ou equivalente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emitente, de acordo com a sua última demonstração financeira anual divulgada;
- (vii) não cumprimento, pela Emitente, de qualquer sentença arbitral ou decisão judicial imediatamente exigível contra a Emitente cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas;
- (viii) se a Emitente ceder ou transferir quaisquer de suas obrigações decorrentes desta Cédula e/ou dos demais Documentos da Operação, sem autorização do Credor;
- (ix) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela Emitente e/ou quaisquer associados, que façam parte da diretoria e/ou conselho de administração da Emitente, nos termos do seu Estatuto Social, diretores, executivos, representantes, nos termos do seu Estatuto Social, e mandatários da Emitente;
- (x) em caso de decisão judicial declarando ilegítimo, inexistente, inválido, ineficaz ou inexigível o Crédito Imobiliário e/ou quaisquer dos demais Documentos da Operação, desde que tal decisão não seja revertida ou tenha seus efeitos

suspensos integralmente em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido proferida;

- (xi) reorganização envolvendo a Emitente que (i) exclua ou altere as categorias de associados denominados “Fundadores”, “Efetivos” ou “Contribuintes”, bem como as características das categorias de associados descritas atualmente no Estatuto Social da Emitente, e (ii) altere a sua natureza de associação, sem prévia autorização do Credor;
- (xii) a inobservância da Legislação Socioambiental, conforme previsto na Cláusula 18 abaixo, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente conforme reconhecido em decisão administrativa ou judicial, bem como, se a Emitente incentivar, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo; e
- (xiii) cisão, fusão, incorporação da Emitente e/ou qualquer forma de reorganização envolvendo a Emitente, nos termos do Estatuto Social da Emitente;
- (xiv) não cumprimento das Leis Anticorrupção por parte da Emitente, pela prática de ato ilícito.

Parágrafo Primeiro – Constituem eventos que podem acarretar o vencimento antecipado desta CCB, desde que não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, observado o disposto nos parágrafos desta Cláusula (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático” e quando referidos em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os “Eventos de Vencimento Antecipado”):

- (i) se quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas pela Emitente, no âmbito desta Cédula e/ou dos demais Documentos da Operação forem inadimplidas, desde que tal inadimplemento não seja sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do referido descumprimento, sendo que o prazo de cura previsto neste item não se aplica a obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico na presente Cédula e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (ii) protesto de títulos por cujo pagamento a Emitente seja responsável, ainda que na condição de garantidora, em valor individual ou agregado superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, salvo se: (a) o(s) protesto(s) tiver(em) sido cancelado(s) ou sustado(s); ou (b) forem prestadas garantias suficientes em juízo juntamente com medidas de sustação, em qualquer dos casos no prazo legal;

- (iii) se houver qualquer decisão judicial ou administrativa imediatamente exigível de cobrança e/ou execução contra a Emitente (exceto decisões administrativas emitidas no âmbito tributário, de forma que, para questões tributárias, este Evento de Vencimento Antecipado Não Automático somente será aplicável se houver decisões judiciais imediatamente exigíveis), por dívida líquida e certa, em valor individual ou agregado superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;
- (iv) não renovação, cancelamento, perda, cassação, extinção, revogação ou suspensão das autorizações, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades da Emitente da Emitente, exceto (a) por aquelas autorizações, alvarás ou licenças que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; (b) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé pela Emitente, nas esferas judiciais ou administrativas e cuja aplicabilidade ou exequibilidade esteja suspensa; ou (c) por aquelas que não possam causar um Efeito Adverso Relevante;
- (v) revelarem-se incorretas, insuficientes, inconsistentes ou enganosas, em qualquer aspecto materialmente relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente no âmbito desta Cédula ou em qualquer um dos Documentos da Operação na data em que foram prestadas;
- (vi) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente no âmbito desta Cédula ou em qualquer um dos Documentos da Operação na data em que foram prestadas;
- (vii) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Documentos da Operação seja questionada judicialmente por quaisquer associados da Emitente, atuando no exercício de suas funções;
- (viii) não observância, pela Emitente, anualmente, de qualquer dos índices financeiros abaixo (em conjunto, "Índices Financeiros"), a serem acompanhados pela Securitizadora com base nas demonstrações financeiras anuais da Emitente, devidamente auditadas, a partir, inclusive, das demonstrações financeiras da Emitente relativas ao exercício fiscal de 31 de dezembro de 2024:

Dívida Líquida / EBITDA igual ou inferior a 3,5x.

Para fins da presente CCB, considera-se:

"Dívida Líquida" significa, com base nas demonstrações financeiras anuais da Emitente, o valor correspondente a soma de

“Empréstimo/Financiamento Bancário”, “Debêntures”, “Mútuos a Pagar” e “Dívida Fiscal e Previdenciária”, conforme aplicável, descontado o valor correspondente as “Disponibilidades”; e

“**EBITDA**” significa superávit (ou déficit); somado ao imposto de renda e contribuição social corrente e imposto de renda e contribuição social diferido, líquido, conforme aplicável; somado ao resultado financeiro líquido; somado à depreciação e amortização.

Parágrafo Segundo – Na ocorrência de qualquer um Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, a **não** declaração do vencimento antecipado da CCB pelo Credor dependerá de deliberação prévia de Assembleia Especial de CRI especialmente convocada para essa finalidade, observados os prazos e procedimentos previstos na Cláusula 7 do Termo de Securitização. O vencimento antecipado desta CCB, seja de forma automática ou não, estará sujeito aos procedimentos previstos nesta CCB e no Termo de Securitização.

Parágrafo Terceiro – A Emitente assume a obrigação de notificar o Credor acerca da ocorrência de qualquer dos eventos listados acima como Eventos de Vencimento Antecipado, bem como enviar cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial, recebida pela Emitente, relacionada aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nesta CCB, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência do respectivo evento.

Parágrafo Quarto – Os valores mencionados no caput e nos parágrafos desta Cláusula 8, indicados para verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado, serão reajustados monetariamente, a cada ano partir da data desta Cédula, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IPCA.

Parágrafo Quinto – Caso ocorra o vencimento antecipado desta Cédula, a Emitente efetuará todos os pagamentos devidos no âmbito desta Cédula, incluindo, mas sem se limitar, ao Valor do Principal Atualizado acrescido dos Juros devidos e não pagos, e demais encargos aplicáveis no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação enviada pelo Credor nesse sentido.

CLÁUSULA 9. Do Atraso no Cumprimento de Obrigações – Não cumprida pontualmente qualquer das obrigações contidas nesta Cédula, inclusive na hipótese de vencimento antecipado da mesma, a Emitente ficará constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial por parte do Credor ou do Agente de Cobrança, de forma que a Emitente pagará, durante o período em atraso e sobre todos os valores devidos em virtude desta Cédula os seguintes encargos, além da Atualização Monetária e Juros (“Encargos Moratórios”):

- (i) Multa à taxa efetiva de 2,0% (dois por cento); e

- (ii) Juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, calculado de forma *pro rata* e capitalizados diariamente, desde a data de vencimento da obrigação até a data de seu efetivo pagamento.

Parágrafo Único – Os encargos mencionados acima serão calculados sobre o saldo da parcela em atraso e capitalizados até a liquidação parcial ou total da Dívida.

CLÁUSULA 10. Documentos Adicionais – Sem prejuízo dos documentos já apresentados ao Credor quando do desembolso desta Cédula, a Emitente obriga-se a enviar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis ou em prazo inferior, desde que haja exigência legal ou seja solicitado por autoridade competente, a contar do recebimento, pela Emitente da solicitação, quaisquer documentos eventualmente solicitados pelo Credor ou pelo titular do Crédito Imobiliário representado por esta Cédula, conforme o caso.

CLÁUSULA 11. Fundo de Despesas – A Emitente obriga-se, ainda, a manter um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”), que conterà recursos necessários para fazer frente às despesas ordinárias e recorrentes da emissão dos CRI, durante a operação dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Este fundo de despesas será formado por meio de desconto de montante total correspondente a R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”) sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas nesta Cédula.

Parágrafo Primeiro - Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a Emitente estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

Parágrafo Segundo - A recomposição do Fundo de Despesas pela Emitente, na forma prevista no Parágrafo Primeiro acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação à Emitente, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, informando o montante que a Emitente deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Emitente para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação.

Parágrafo Terceiro - Caso a Emitente não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e os montantes existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para arcar com as despesas ordinárias, estas serão pagas pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Emitente, nos termos desta Cláusula.

Parágrafo Quarto - 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 Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definidas no Termo de Securitização) ("Investimentos Permitidos"), sendo certo que a Securitizadora, 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 isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada culpa grave ou dolo da Securitizadora, conforme sentença judicial e/ou administrativa.

CLÁUSULA 12. Dos Honorários Advocatícios – No caso de haver necessidade de o Credor cobrar qualquer importância devida em razão desta Cédula, ainda que em habilitação de crédito ou execução contra devedor insolvente, a Emitente pagará ao Credor indenização pelos honorários advocatícios, custas processuais e/ou administrativa, incorridos com os procedimentos judiciais e extrajudiciais movidos.

CLÁUSULA 13. Das Despesas – Correrão por conta da Emitente todas e quaisquer despesas e encargos ordinários ou extraordinários, especialmente, porém não exclusivamente, as despesas com a cobrança desta Cédula, reconhecimento de firmas e inscrições e/ou registros cartorários, bem como qualquer outra despesa que o Credor seja obrigado a arcar relativamente a esta Cédula, desde que, para esta última hipótese, previamente aprovado pela Emitente, e que todas as despesas sejam evidenciadas através da apresentação de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. Essas despesas serão pagas pela Emitente diretamente aos terceiros a quem forem devidas ou, se for o caso, ao Credor, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento, pela Emitente, do respectivo aviso de débito.

Parágrafo Primeiro - As despesas, incluindo aquelas descritas no Anexo VI, existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Oferta, para atender às necessidades da Emitente e, portanto, são de responsabilidade exclusiva da Emitente.

Parágrafo Segundo - Pagamento das Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima e por solicitação da própria Emitente:

- (i) as Despesas Flat (conforme descritas no Anexo VI) serão pagas diretamente pela Securitizadora com recursos descontados sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora; e
- (ii) as Despesas Recorrentes (conforme descritas no Anexo VI), serão pagas pela

Securizadora, por conta e ordem da Emitente, com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas. Sendo certo que, caso tais recursos sejam insuficientes para arcar com as despesas mencionadas neste item (e apenas neste caso), tais despesas serão suportadas diretamente pela Emitente.

- (iii) as Despesas Extraordinárias (conforme descritas no Anexo VI) serão pagas com os recursos depositados na Conta Centralizadora, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido no Termo de Securitização). Caso tais recursos sejam insuficientes para arcar com as despesas mencionadas neste item (e apenas neste caso), tais despesas serão suportadas diretamente pela Emitente.

Parágrafo Terceiro - Reembolso de Despesas. A Securizadora poderá utilizar recursos do Patrimônio Separado, com a finalidade de defender os interesses dos Titulares de CRI, para pagar ou adiantar quaisquer das Despesas, caso alguma despesa não seja arcada diretamente pela Emitente. Nessa hipótese, a Emitente se obriga desde já a reembolsar o Patrimônio Separado em até 10 (dez) dias, mediante devida comprovação do pagamento da despesa mencionada, com o envio do respectivo documento de comprovação do pagamento dando quitação à Emitente.

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

CLÁUSULA 14. Do Pagamento de Tributos – A Emitente será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da CCB ou da CCI, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência da CCB (ou do Crédito Imobiliário dela decorrentes) ou da CCI ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emitente em virtude da CCB serão suportados pela Emitente, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na CCB, 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 CCB, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Os CRI lastreados no Crédito Imobiliário decorrente da CCB serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI

nesta data. A Emitente não será responsável pelo pagamento ou recolhimento de tributos que eventualmente venham a incidir em razão de eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, exceto em caso de tributos decorrentes da descaracterização desta CCB como lastro imobiliário para fins do CRI, por descumprimento da destinação de recursos pela Emitente.

Parágrafo Primeiro – Conforme previsto nesta Cédula, o IOF será retido pelo Credor no momento da disponibilização dos recursos à Emitente.

CLÁUSULA 15. Do Endosso da CCB e da Cessão de Obrigações e do Crédito Imobiliário – A Emitente desde já autoriza a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, a emitir títulos de crédito, valores mobiliários ou contratos de qualquer natureza utilizando esta Cédula como direito creditório vinculado a tais títulos, em especial vinculado aos CRI, observado o disposto no parágrafo primeiro abaixo. A Emitente autoriza, ainda, que a Securitizadora realize a cessão ou venda desses títulos a terceiros, fazendo constar das respectivas notas de negociação ou de qualquer outro instrumento definido pela Securitizadora, as características desta Cédula, não implicando tal fato quebra de sigilo bancário por parte da Securitizadora. É vedada a transferência ou cessão a qualquer título, ainda que gratuito, dos direitos e obrigações previstos nesta Cédula, total ou parcialmente, pela Emitente sem prévia e expressa autorização, por escrito, do Credor, observado o disposto abaixo.

Parágrafo Primeiro – A totalidade do Crédito Imobiliário decorrente da presente CCB servirá de lastro para operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na Emissão, conforme descrito no Quadro VI. Assim, a Emitente desde já autoriza o Credor a realizar o endosso translativo em preto desta CCB, bem como cessão em caráter definitivo, sem coobrigação, dos direitos dela decorrentes, inclusive por meio da instituição de regime fiduciário sobre a presente CCB, ou dos direitos dela decorrentes, como lastro de emissão dos CRI.

Parágrafo Segundo – Para fins do disposto na presente Cláusula, a Emitente autoriza o Credor, a: (i) fornecer aos potenciais interessados em adquirir esta Cédula e, conseqüentemente, os CRI e à B3 todas as informações relativas a esta Cédula, seus anexos e contratos acessórios, bem como todas as informações que o Credor tenha a respeito da Emitente e que sejam relevantes para a avaliação do risco de crédito da Emitente durante o prazo desta Cédula; (ii) divulgar os dados da presente operação para os titulares de CRI e o mercado de valores mobiliários, nos termos e condições do Termo de Securitização.

Parágrafo Terceiro – Mediante o endosso desta CCB e a cessão do Crédito Imobiliário dela decorrente, todos os direitos e prerrogativas do Credor previstas nesta CCB passarão, se aplicável, para o eventual endossatário e cessionário, sendo que não haverá nenhuma coobrigação do Credor após a cessão do Crédito Imobiliário. Dessa forma, o endossatário desta CCB e cessionário do Crédito Imobiliário dela oriundo será denominado Credor para

todos os fins da presente Cédula. Deste modo, a partir do endosso da CCB, a Securitizadora, o Credor original e a Emitente reconhecerão que o termo "Credor", definido no Preâmbulo, passará a designar, exclusivamente, a Securitizadora, para todos os fins e efeitos e, conseqüentemente, todos os direitos e obrigações do Credor original no âmbito da CCB serão automaticamente transferidos para a Securitizadora, incluindo, sem limitação, a administração e a cobrança do Crédito Imobiliário e a excussão da CCB, aqui previstas.

Parágrafo Quarto – A restrição da transferência das obrigações da Emitente descrita nesta Cédula, conforme o disposto no *caput* desta Cláusula 14, em nada restringirá os direitos do Credor de realizar a securitização do Crédito Imobiliário oriundo desta Cédula.

Parágrafo Quinto – Esta Cédula poderá ser registrada em sistema de custódia e liquidação financeira devidamente autorizada a operar pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários ("Sistema Eletrônico"), nas respectivas esferas de competência, hipótese em que o Agente de Cobrança deverá figurar como instituição registradora e depositária desta Cédula, responsável por sua guarda física. Nesse caso, o endosso fiduciário da Cédula será realizado para a instituição administradora do Sistema Eletrônico, e, conseqüente, negociação (cessão) e transferência do Crédito Imobiliário representado por esta Cédula (juntamente com todos os seus acessórios) será feita eletronicamente, no âmbito do Sistema Eletrônico que vier a ser utilizado. Assim, será considerado legítimo titular do Crédito Imobiliário representado por esta Cédula (juntamente com todos os seus acessórios) aquela pessoa que conste dos registros do Sistema Eletrônico que vier a ser utilizado, como último beneficiário desta Cédula, o qual poderá exercer todos os direitos, benefícios, prerrogativas e deveres do Credor decorrente desta Cédula.

Parágrafo Sexto – Exceto se de outra forma informado, com antecedência mínima de 15 (quinze) Dias Úteis, pelo Credor à Emitente, todos os pagamentos previstos nesta Cédula deverão ser feitos diretamente ao Credor.

Parágrafo Sétimo – Qualquer alteração a esta Cédula somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pelas partes, observada a Cláusula 23 abaixo.

CLÁUSULA 16. Da Tolerância - A abstenção, por qualquer das Partes, do exercício de quaisquer direitos ou faculdades que lhe são assegurados, em decorrência de lei ou desta Cédula, ou a eventual concordância com atrasos no cumprimento das obrigações aqui assumidas neste instrumento, não implicarão em novação, e nem impedirão as Partes de exercer, a qualquer momento, referidos direitos e faculdades.

CLÁUSULA 17. Das Demais Obrigações da Emitente – Não obstante as demais obrigações assumidas nesta Cédula e por meio da legislação e regulamentação aplicáveis:

- (i) preparar as demonstrações financeiras da Emitente relativas a cada exercício social, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras

emitidas pela CVM, ou conforme legislação aplicável;

- (ii) submeter as demonstrações financeiras da Emitente relativas a cada exercício social a auditoria, por auditor independente registrado na CVM, ou conforme legislação aplicável;
- (iii) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 120 (cento e vinte) dias contados do encerramento do exercício social;
- (iv) observar as disposições da regulamentação específica da CVM no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (v) fornecer as informações solicitadas pela CVM, se for o caso;
- (vi) divulgar, em sua página na rede mundial de computadores, o relatório anual e demais comunicações enviadas pela Securitizadora e Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no subitem (iv) acima;
- (vii) divulgar as informações referidas nos incisos (iii) e (v) acima em sua página na rede mundial de computadores (<https://hospitalsiriolibanes.org.br/>), mantendo-as disponíveis pelo período de vigência da operação de CRI;
- (viii) fornecer ao Credor, com cópia ao Agente Fiduciário:
 - a) no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data de encerramento de seu exercício social, (i) cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; (ii) memória de cálculo dos Índices Financeiros, e (iii) declaração firmada por representantes legais da Emitente, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas nesta CCB; (2) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente;
 - b) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da ocorrência, informações a respeito da ocorrência e/ou documentos acerca (1) de qualquer inadimplemento, pela Emitente de qualquer obrigação prevista nesta CCB; e/ou (2) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

- c) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Emitente, relacionada, direta ou indiretamente (1) a qualquer inadimplemento, pela Emitente de qualquer obrigação prevista nesta CCB; e/ou (2) a um Evento de Vencimento Antecipado;
- d) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, observado, que na hipótese de previsão de prazos específicos, estes deverão ser respeitados, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Credor ou pelo Agente Fiduciário, incluindo para atualização daqueles anteriormente prestados ou entregues ou em decorrência das disposições legais e regulamentares aplicáveis e/ou de qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral;
- e) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause qualquer efeito adverso e relevante (i) na capacidade da Emitente de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta CCB; ou (ii) na capacidade econômico-financeira, operacional, reputacional, jurídica e/ou negócios da Emitente ("Efeito Adverso Relevante"); e
- f) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, qualquer informação e/ou documento necessários para o acompanhamento do vencimento antecipado desta Cédula;
- (ix) a Emitente assume a responsabilidade de manter seu endereço constantemente atualizado e por escrito, junto ao Credor. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta Cédula, esta será automaticamente considerada intimada independentemente de qualquer maior formalidade, nos respectivos endereços que tiver indicado no Preâmbulo ou informado validamente;
- (x) cumprir as leis, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, ressalvados os casos em que (i) esteja sendo discutida a aplicabilidade da lei, norma ou determinação nas esferas administrativa e/ou judicial e que tenham sua exigibilidade e efeitos suspensos por decisão judicial ou administrativa, ou (ii) o descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xi) atender ao disposto na Resolução CVM 160 e em quaisquer outras disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, bem como, sempre que

solicitado, prestar todas as informações e fornecer todos os documentos exigidos pela legislação, pela CVM, pela B3, pelo Credor e/ou pelo Agente Fiduciário;

- (xii) manter válidas e regulares as licenças, alvarás, concessões ou aprovações exigidas para o regular exercício das atividades da Emitente, exceto (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação e/ou obtenção; (b) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé pela Emitente, nas esferas judiciais ou administrativas e cuja aplicabilidade ou exequibilidade esteja suspensa; ou (c) por aquelas que não possam causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xiii) efetuar o recolhimento de quaisquer tributos e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Oferta e sejam de sua responsabilidade, observado o disposto na Cláusula 14;
- (xiv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em observância, no que for aplicável, às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, aplicada de forma subsidiária à Emitente;
- (xv) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social que possa comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante o Credor;
- (xvi) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta CCB;
- (xvii) a Emitente responsabiliza-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados ou enviados ao Credor;
- (xviii) a Emitente dará ciência desta Cédula e de seus termos e condições aos seus administradores e fará com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- (xix) a Emitente obriga-se a entregar ao Credor, em data solicitada pelo Credor neste sentido, sendo que nunca em prazo inferior a 10 (dez) Dias Úteis, exceto se por exigência legal e/ou de autoridade competente nos termos da Cláusula 10 acima, os documentos solicitados pelo Credor para atualização daqueles já entregues;
- (xx) a Emitente comunicará em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência, ao Credor ou ao titular do Crédito Imobiliário representado por esta Cédula, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento

e que possam afetar, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula;

- (xxi) manter os bens necessários para a condução de suas atividades principais e os Imóveis devidamente segurados, conforme práticas recorrentes da Emitente;
- (xxii) cumprir e fazer com que seus administradores e mandatários, atuando em nome da Emitente, cumpram as Leis Anticorrupção, conforme aplicável, por meio dos seguintes atos: (a) adotar e manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira no interesse ou para benefício próprio, exclusivo ou não; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas por parte da Emitente, seus administradores e mandatários comunicar, prontamente, o Credor com cópia para o Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;
- (xxiii) cumprir a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, exceto nos casos em que o descumprimento (i) não cause um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) esteja sendo contestado de boa-fé pela Emitente, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo;
- (xxiv) cumprir a legislação que trata do não incentivo a prostituição, da não utilização ou incentivo de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, nem de qualquer forma infringir os direitos dos silvícolas, em especial o direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação de Proteção Social");
- (xxv) (a) realizar o descarte dos Materiais Perigosos (conforme definido abaixo) em conformidade com a legislação aplicável; e (b) adquirir e manter os Materiais Perigosos em conformidade com a legislação aplicável, devendo a Emitente, caso ocorra alguma desconformidade, agir prontamente para que seja imediatamente corrigido.

CLÁUSULA 18. Da Responsabilidade Ambiental – A Emitente declara que respeita nesta data, e que respeitará por toda a vigência desta Cédula, observado o disposto na Cláusula 17, inciso (xxiv) acima, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação trabalhista, especialmente as normas relativas à saúde e segurança ocupacional e ao meio

ambiente 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 ("Legislação Socioambiental"), ressalvados os casos em que (i) esteja sendo discutida a aplicabilidade da lei, norma ou determinação nas esferas administrativa e/ou judicial e que tenham sua exigibilidade e efeitos suspensos por decisão judicial ou administrativa, ou (ii) o descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante. A Emitente declara, ainda, que (i) em suas atividades não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente; (ii) não foi condenada, até a presente data, definitivamente na esfera judicial ou administrativa por (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo, ou (b) crime contra o meio ambiente e (iii) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira. A Emitente declara que a utilização dos valores objeto desta Cédula não implicará na violação da Legislação Socioambiental.

Parágrafo Primeiro – A Emitente obriga-se a cumprir com as obrigações oriundas da Legislação Socioambiental no que se refere aos Imóveis, bem como (i) obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, autorizações, permissões, certificados, registros, etc.) nela previstos, e (ii) manter as licenças, autorizações, outorgas ambientais e demais certificados e registros necessários ao regular desempenho de suas atividades em plena vigência e eficácia no que se refere aos Imóveis, exceto (a) por aqueles que estejam em processo tempestivo de renovação e/ou obtenção; (b) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé pela Emitente, nas esferas judiciais ou administrativas e cuja aplicabilidade ou exequibilidade esteja suspensa; ou (c) por aquelas que não possam causar um Efeito Adverso Relevante.

Parágrafo Segundo – A Emitente entregará ao Credor, caso solicitado, sendo que nunca em prazo inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior somente se necessário para possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Credor de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, todos os documentos mencionados nesta Cláusula 18 (incluindo, mas não se limitando, aos documentos necessários para atestar o cumprimento da Legislação Socioambiental) e/ou quaisquer outras informações relativas a aspectos socioambientais relacionados às suas atividades.

Parágrafo Terceiro – A Emitente informará ao Credor, por escrito, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência, a ocorrência das seguintes situações que sejam de seu conhecimento: (a) descumprimento da Legislação Socioambiental; (b) ocorrência de dano ambiental no âmbito dos Imóveis; e/ou (c) instauração e/ou existência de processo administrativo ou judicial relacionado a aspectos socioambientais envolvendo os Imóveis.

Parágrafo Quarto – A Emitente, independentemente de culpa, (i) ressarcirá o Credor, a Securitizadora, os Titulares dos CRI, de qualquer quantia que este incorra, inclusive para defesa de seus interesses, ou seja compelido a pagar a título de indenização por dano ambiental causado aos Imóveis, assim como (ii) indenizará o Credor, a Securitizadora, os Titulares dos CRI, por qualquer perda ou dano, inclusive a sua imagem, direto e comprovado que o Credor venha a experimentar em decorrência de dano ambiental relacionado às atividades da Emitente.

Parágrafo Quinto - A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, a Securitizadora, e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, perdas e/ou danos diretos, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta CCB, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares de CRI, da Securitizadora, ou do Agente Fiduciário, conforme decisão judicial transitada em julgado.

Parágrafo Sexto - Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emitente, por quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo ou culpa grave da Securitizadora, conforme decisão judicial transitado em julgado por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo ou culpa grave da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações a título dos serviços prestados devidas à Securitizadora, nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano ("Limite de Indenização"). O Limite de Indenização acima não é aplicável caso o dever de indenizar da Securitizadora decorra de descumprimento, pela Securitizadora ou seus profissionais, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado, conforme o disposto na Lei 14.430 e/ou na legislação aplicável.

CLÁUSULA 19. Disposições Anticorrupção – A Emitente, por si, seus administradores e mandatários, no desempenho de suas funções, se obriga a, durante a vigência desta Cédula, respeitar as normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei 12.846/13"), a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada ("Lei de Lavagem de Dinheiro"), o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado ("Decreto 11.129/22"), e demais leis aplicáveis relacionadas à prática de corrupção e atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público nacional, assim como, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o U.K. Bribery Act (em conjunto, as "Leis Anticorrupção"). A Emitente obriga-se, ainda, a manter políticas e/ou procedimento internos objetivando o cumprimento de tais normas, envidando os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o

aqui disposto e dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a Emitente.

CLÁUSULA 20. Declarações – A Emitente declara e garante que, na data de assinatura desta Cédula:

- (i) é uma associação civil de direito privado sem fins lucrativos e uma pessoa jurídica do direito privado devidamente constituída, validamente existente e em situação regular segundo as leis da República Federativa do Brasil;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à emissão desta Cédula e à celebração dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto;
- (iii) a emissão desta Cédula e a celebração dos demais Documentos da Operação e o cumprimento pela Emitente de suas obrigações decorrentes desta Cédula e dos demais Documentos da Operação: (a) não violam nem violarão qualquer dispositivo legal; (b) não estão nem estarão em conflito com o Estatuto da Emitente, ou outros documentos societários, da Emitente; e (c) não estão nem estarão em conflito com qualquer disposição de qualquer outro contrato do qual a Emitente seja parte;
- (iv) os representantes legais da Emitente que assinam esta Cédula e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emitente, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (v) conduz seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis e está devidamente qualificada ou registrada para o exercício das suas atividades;
- (vi) esta Cédula e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da respectiva Parte, conforme aplicável, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (vii) até a presente data, não teve proposta, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial, administrativa ou arbitral que pudesse trazer implicações a

esta Cédula ou ao Crédito Imobiliário por ela representado, incluindo mas não se limitando, a qualquer medida em que fosse pleiteada (a) a revisão das condições de pagamento estabelecidos nos Documentos da Operação; (b) o depósito judicial de qualquer quantia decorrente do Crédito Imobiliário; (c) o vencimento antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade de qualquer dos Documentos da Operação; ou (d) qualquer pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pelo Credor, dos direitos e prerrogativas relativos à Cédula ou aos créditos por ela representados, incluindo-se os que possam causar o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Cédula ou do Crédito Imobiliário por ela representado;

- (viii) as declarações prestadas nesta Cédula, e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, são verdadeiras, precisas, suficientes, consistente e atuais nas respectivas datas de referência e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas não sejam enganosas, incompletas ou inválidas;
- (ix) exceto pelas formalidades previstas nesta Cédula e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessária à emissão e ao cumprimento desta Cédula e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (x) a emissão desta Cédula, a celebração dos demais Documentos da Operação, e os respectivos termos e condições, conforme aplicável, bem como o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, (a) não resultarão em (a.i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emitente seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (a.ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) não resultarão na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo da Emitente; e (c) não infringem qualquer ordem ou decisão administrativa, judicial ou arbitral, que tenham conhecimento ou tenham sido notificadas;
- (xi) está apta a cumprir as obrigações previstas nesta Cédula e agirá em relação a esta Cédula com boa-fé e probidade;
- (xii) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para emitir esta Cédula, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

- (xiii) as discussões sobre o objeto desta Cédula foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (xiv) foi informada e avisada sobre as condições e circunstâncias envolvidas na emissão objeto desta Cédula e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (xv) não tem conhecimento de qualquer evento ou fato que, já na Data de Emissão desta Cédula, enseje o vencimento antecipado desta Cédula;
- (xvi) esta Cédula consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros, precisos, suficientes, consistentes e atuais todos os termos e valores nela indicados;
- (xvii) as obrigações da Emitente decorrentes desta Cédula, a CCI e o Crédito Imobiliário não serão objeto de qualquer alienação, assunção, transferência ou compromisso de alienação, assunção ou transferência, por parte da Emitente;
- (xviii) não há, nesta data, qualquer direito, ação ou procedimento administrativo ou arbitral contra a Emitente ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução ou alteração de condição de pagamento desta Cédula ou do Crédito Imobiliário;
- (xix) conhece e aceita todos os termos da Oferta, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo que os CRI terão como lastro o Crédito Imobiliário;
- (xx) não está se utilizando desta Cédula, para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei de Lavagem de Dinheiro;
- (xxi) está cumprindo as normas, leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, ressalvados os casos em que (a) esteja sendo discutida a aplicabilidade da lei, norma ou determinação nas esferas administrativa e/ou judicial e que tenham sua exigibilidade e efeitos suspensos por decisão judicial ou administrativa, ou (b) o descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xxii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária

(municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas (a) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que obtido o respectivo efeito suspensivo; ou (b) que o descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante.

- (xxiii) declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo;
- (xxiv) cumpre as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, por si e por seus administradores e mandatários, , no desempenho de suas funções, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, mantendo políticas e procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas e dando conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais, abstendo-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira;
- (xxv) até a presente data, não há identificado, sobre os Imóveis, quaisquer restrições de caráter urbanístico, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação, sendo certo que qualquer restrição que venha a surgir será prontamente sanada pela Emitente, de forma a não afetar os Imóveis;
- (xxvi) até a presente data, não há identificado, sobre os Imóveis, questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando, a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança, sendo certo que qualquer das questões mencionadas nesta alínea que venha a surgir será prontamente sanada pela Emitente, de forma a não afetar os Imóveis;
- (xxvii) na hipótese de existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, a Emitente reconhece que

responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

- (xxviii) os Imóveis, por sua natureza, não encontram-se livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras ("Materiais Perigosos"). No entanto, a devida destinação para os materiais considerados perigosos é dada dentro das instalações dos Imóveis, em conformidade com a legislação brasileira, de modo que este processo de descarte atualmente não afeta adversamente o Crédito Imobiliário;
- (xxix) os Materiais Perigosos são adquiridos e mantidos dentro das instalações dos Imóveis em conformidade com a legislação brasileira, de modo que este processo de aquisição e manutenção atualmente não afeta adversamente o Crédito Imobiliário;
- (xxx) a reforma dos Empreendimentos Imobiliários estão sendo realizados de forma a atender aos seus negócios de gestão ordinária;
- (xxxi) têm as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais, exigidas para o regular exercício de suas atividades, estando todas elas válidas nesta data, exceto (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação e/ou obtenção; (b) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé pela Emitente, nas esferas judiciais ou administrativas e cuja aplicabilidade ou exequibilidade esteja suspensa; ou (c) por aquelas que não possam causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xxxii) cumpre, bem como envida melhores esforços para que seus administradores e mandatários, no exercício de suas funções, cumpram a Legislação Socioambiental;
- (xxxiii) a utilização, pela Emitente, dos recursos obtidos com a Emissão não violará a Legislação Socioambiental; e
- (xxxiv) o Crédito Imobiliário tem natureza imobiliária podendo ser objeto de securitização imobiliária e lastro de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da Lei 9.514/97.

CLÁUSULA 21. Notificações – Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e

pedidos nos termos desta Cédula deverão ser feitos por escrito (ou por fax ou por correspondência eletrônica similar posteriormente confirmada por escrito) e serão considerados válidos (a) quando enviados por *courier*, mediante protocolo ou carta registrada, ou (b) se por fax ou por correspondência eletrônica similar, quando enviados, tendo o recebimento sido devidamente confirmado, endereçados da seguinte forma:

Para a Emitente:

Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês
Rua Dona Adma Jafet, 91, Cerqueira César
São Paulo – SP, CEP: 01308-050
At.: Marcelo Pires / Fernando Leão
Telefone: (11) 33945466
Correio Eletrônico: marcelo.opires@hsl.org.br / fernando.leao@hsl.org.br

Para o Credor:

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal
São Paulo – SP, CEP: 04344-902
At.: Guilherme Lucio Silva Neto
Tel.: +55 11 5463-6820
E-mail: ibba-miboperacoes@itaubba.com

CLÁUSULA 22. Dos Anexos – Os anexos e demais documentos emitidos nos moldes dos mesmos são partes integrantes desta Cédula.

CLÁUSULA 23. Do Sistema de Informações de Crédito (SCR) – A Emitente autoriza o Credor, a qualquer tempo, mesmo após a extinção desta operação a:

- (i) fornecer ao BACEN, para integrar o SCR, informações sobre o montante de suas dívidas a vencer e vencidas, inclusive as em atraso e as operações baixadas com prejuízo, bem como o valor das obrigações assumidas e das garantias prestadas; e
- (ii) consultar o SCR sobre eventuais informações existentes em nome da Emitente.

Parágrafo Único – A finalidade do SCR é prover o BACEN de informações sobre operações de crédito para fins de supervisão do risco de crédito e intercâmbio de informações entre instituições financeiras. A Emitente está ciente de que a consulta ao SCR pelo Credor depende desta prévia autorização e ratifica eventual consulta feita anteriormente para fins desta contratação. A Emitente poderá ter acesso, a qualquer tempo, aos dados do SCR pelos meios colocados à sua disposição pelo BACEN e, em caso de divergência nos dados do SCR

fornecidos pelo Credor, pedir a correção, exclusão ou o registro de anotação complementar, inclusive de medidas judiciais, mediante solicitação escrita e fundamentada ao Credor.

CLÁUSULA 24. Da Formalização e Aditamentos – Assinam esta Cédula, a Emitente e o Credor, de forma eletrônica. Apenas a via do Credor poderá ser objeto de negociação, sendo que as demais vias conterão a expressão “não negociável”.

Parágrafo Primeiro – As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

Parágrafo Segundo – Esta Cédula poderá ser aditada, retificada e ratificada mediante termo de aditamento escrito, com os requisitos previstos nos quadros inseridos no Preâmbulo, quanto à quantidade de vias e via negociável, que passará a integrar esta Cédula para todos os fins de direito. As partes desde já concordam que não será necessário que o Credor seja parte em qualquer aditamento a esta Cédula que ocorra em data posterior à sua cessão para a Securitizadora e/ou outro cessionário.

Parágrafo Terceiro – Qualquer alteração a esta CCB, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independe de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de CRI, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional ao patrimônio separado dos CRI inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude desta CCB: (i) modificações já permitidas expressamente nesta CCB ou nos demais Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, B3 (Segmento CETIP UTM), ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na

Cláusula 20 e no Preâmbulo acima.

CLÁUSULA 25. Não Compensação – Nenhuma das partes poderá, a que título for compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de obrigações devidas pela Emitente em face do Credor ou a qualquer outra pessoa, nos termos desta Cédula, dos demais Documentos da Operação ou qualquer outro instrumento jurídico ("Titulares de Crédito"), contra qualquer outra obrigação assumida pelo Credor ou pelos Titulares de Crédito em face da Emitente.

CLÁUSULA 26 Título Executivo – A Emitente reconhece, ainda, que esta Cédula constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 28 da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.

Parágrafo Primeiro – Na hipótese de eventual inadimplência da Emitente, o Credor poderá optar pela cobrança somente da parcela devida, a qual a Emitente se compromete a pagar nos prazos previstos nesta Cédula. A Emitente declara estar ciente de que este ato ou qualquer outro ato de tolerância, se realizado pelo Credor com relação a esta Cédula ou em relação a qualquer outro instrumento firmado pelas mesmas partes, não importará em novação ou alteração das condições aqui estipuladas, constituindo-se mera liberalidade.

Parágrafo Segundo – Na hipótese de eventual inadimplência da Emitente, o Credor poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

Parágrafo Terceiro – As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

Parágrafo Quarto - As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA 27. Do Foro de Eleição – Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas nesta Cédula.

São Paulo, 3 de junho de 2024.

* * * * *

[Página de Assinatura da Cédula de Crédito Bancário n.º 001/24 celebrada em 3 de junho de 2024 e emitida em 15 de junho de 2024]

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS

DocuSigned by:
Fátima Elzein Elzein
Assinado por PAULO CELSO LAFRANCO PEREIRA BENEDETTI
CPF: 04645234890
Data Hora de Assinatura: 6/3/2024 (19:22:39 PM BRT)
ID: ICP-Brasil.001-ICP-Brasil
Entidade: AC SELLUTI S/A
C: BR
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Fátima Elzein Elzein (São Félix)
Assinado por FERNANDO ALBERTO RODRIGUES LEMO FERREIRA
CPF: 00001111111
Data Hora de Assinatura: 6/3/2024 (19:22:39 PM BRT)
ID: ICP-Brasil.001-ICP-Brasil
Entidade: AC SELLUTI S/A
C: BR
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:

(VERSO DA VIA NEGOCIÁVEL DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 001/24)

TERMO DE ENDOSSO

Por meio do presente termo, **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, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, titular desta Cédula de Crédito Bancário nº 001/24, no valor de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), emitida por **SOCIEDADE BENEFICIENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS** (CNPJ/MF: 61.590.410/0001-24) em 15 de junho de 2024 e com vencimento em 13 de junho de 2034 (“CCB”) e celebrada em 3 de junho de 2024, neste ato devidamente representada nos termos de seus atos constitutivos, endossa a presente CCB para **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com sede na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, Conjunto 12, CEP: 04.506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, transferindo-lhe a propriedade fiduciária para os fins estabelecidos na cláusula 15 da CCB.

São Paulo, 3 de junho de 2024.

<p>Assinado por: Itaú Unibanco S.A. Assinado por: ITAU UNIBANCO S.A. CPF: 00000000000 Data Hora de Assinatura: 03/06/2024 12:08:00 PM BRT ID: ICP-Brazil, OU: Certificado Digital C: BR Emitido: AC Camargo RFP-GS </p>	<p>Assinado por: True Securitizadora S.A. Assinado por: TRUE SECURITIZADORA S.A. CPF: 00000000000 Data Hora de Assinatura: 03/06/2024 12:08:00 PM BRT ID: ICP-Brazil, OU: Proterion C: BR Emitido: AC Camargo RFP-GS </p>
--	--

TRUE SECURITIZADORA S.A.

ANEXO I**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Nº 001/24 CELEBRADA EM 3 DE JUNHO DE 2024 E EMITIDA EM 15 DE JUNHO DE 2024****DESTINAÇÃO DE RECURSOS – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO A SEREM ALOCADO S NA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	PERCENT UAL DO VALOR ESTIMAD O DE RECURSO S DA EMIÇÃO PARA A DESTINA ÇÃO DOS RECURSO S	DESTINA ÇÃO DE RECURSO S OBJETO DE OUTRA EMIÇÃO DE CERTIFIC ADOS DE RECEBÍVE IS IMOBILIÁ RIOS?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPO RAÇÃO?	FINALIDA DE
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço							
ITAIM	4º Oficial de Registro de Imóveis	182547	RUA JOAQUIM FLORIANO, 533	FUNCEF FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS	Nº 2016-01752-00	R\$ 49.386.794,27	9,78%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
CRECHE	13º Cartório de Registro de Imóveis COMARCA	57248	RUA FREI CANECA, 1063	MARCO ANTONIO HIRS / MARIA APARECIDA HIRS	Nº 2013/29716-00	R\$ 1.895.200,00	0,38%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
BRASILIA I	1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	118824	ST SGAS 613	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	Nº 017/2011	R\$ 6.373.667,15	1,26%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
BRASILIA III	1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	7218	ST SGAS 614	ASSICON PARTICIPAÇÕES S/A	Nº 020/2015	R\$ 915.136,22	0,18%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADO S NA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	PERCENT UAL DO VALOR ESTIMAD O DE RECURSO S DA EMISSÃO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSO S	DESTINA ÇÃO DE RECURSO S OBJETO DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFIC ADOS DE RECEBÍVE IS IMOBILIÁ RIOS?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPO RAÇÃO?	FINALIDA DE
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço							
BRASILIA III	1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	159295	ST SGAS 614	RODRIGUES E RODRIGUES ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA	Nº 020/2015	R\$ 1.443.471 ,11	0,29%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
JARDINS	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	102087	AVENIDA BRASIL, 915	PKC ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÕES LTDA	Nº 2012- 08239-00	R\$ 10.109.24 3,09	2,00%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
ADMINIST RATIVO SAÚDE CORPORAT IVA	13º Cartório de Registro de Imóveis	99795	RUA BARATA RIBEIRO, 142	JOSE BEN HUR E F NETO, ANDREA OMETTO M CAMARGO, JOSE ROBERTO BERALDO, FETABE GESTÃO DE BENS LTDA, BHARILHES PARTICIPAÇÕES LTDA, MARIO F TEIXEIRA DA SILVA	Nº 2017- 81340-00	R\$ 271.692,0 9	0,05%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
BRASILIA IV	1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	118823	Q SGAS, 613 , S/N	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	Nº 4/2019	R\$ 246.431.1 40,80	48,82%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
ASSEFAZ	10º Cartório de Registro de Imóveis	11811	Q CRS QUADRA, 506	ASSEFAZ FUNDACAO ASSISTENCIAL DOS SERVIDORES DO	n/a	R\$ 390.121,8 1	0,08%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO A SEREM ALOCADO S NA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	PERCENT UAL DO VALOR ESTIMAD O DE RECURSO S DA EMIÇÃO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSO S	DESTINA ÇÃO DE RECURSO S OBJETO DE OUTRA EMIÇÃO DE CERTIFIC ADOS DE RECEBÍVE IS IMOBILIÁ RIOS?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPO RAÇÃO?	FINALIDA DE
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço							
				MINISTERIO DA FAZENDA						
SAÚDE POPULACIONAL ZONA SUL	15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	134411	RUA ROQUE PETRONI JUNIOR, 999	SÃO CARLOS EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A	40009258 91	R\$ 819.984,6 3	0,16%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
SAUDE POPULACIONAL ZONA OESTE	2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.	113625	AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO, 1500	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA	Nº2009/4 4666-00	R\$ 852.114,6 6	0,17%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
SAÚDE POPULACIONAL ZONA LESTE	9º registro de imóveis	308578 308579 33810	RUA COELHO LISBOA, 334	LUCIO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA	Nº2017- 81431-00	R\$ 1.672.354 ,62	0,33%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
BRASILIA II	3º registro de imóveis	296.142, 296.143, 296.144, 296.145, 296.146, 296.147, 296.148, 298.149, 296.150,	RUA COPAÍBA, LOTE 01 BLOCO B	ERBE INCORPORADORA 077 LTDA ÁGUAS CLARAS	Nº 26/2014	R\$ 960.942,5 0	0,19%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADO S NA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	PERCENT UAL DO VALOR ESTIMAD O DE RECURSO S DA EMISSÃO PARA A DESTINA ÇÃO DOS RECURSO S	DESTINA ÇÃO DE RECURSO S OBJETO DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFIC ADOS DE RECEBÍVE IS IMOBILIÁ RIOS?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPO RAÇÃO?	FINALIDA DE
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço							
		296.151, 296.152, 296.153, 196.154, 296.155								
BRASILIA III	1º Ofício de Registro de Imoveis do Distrito Federal	159422 - 159340	L2 SUL, SGAS 614, Asa Sul Brasília	EVORIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Nº 020/2015	R\$ 3.497.193 ,38	0,69%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
FACULDADE	1º Cartório de Registro de Imóveis	16692	RUA MARTINIANO DE CARVALHO, 851	CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.	Nº 2000- 42063-00	R\$ 66.285.33 3,80	13,13%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
ITAIM	4º Cartório de Registro de Imóveis	182879	RUA JOAQUIM FLORIANO, 533	FUNCEF FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS	Nº 2016- 01752-00	R\$ 1.042.693 ,31	0,21%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
BRASÍLIA L2	1º Ofício do Registro de Imóveis em Brasília (DF)	118824	ST SGAS 613	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	Nº 017/2011	R\$ 2.695.920 ,00	0,53%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
BRASÍLIA L2	1º Ofício do Registro de Imóveis em Brasília (DF)	118824	ST SGAS 613	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	Nº 017/2011	R\$ 53.333,33	0,01%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)				PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO A SEREM ALOCADO S NA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	PERCENT UAL DO VALOR ESTIMAD O DE RECURSO S DA EMIÇÃO PARA A DESTINA ÇÃO DOS RECURSO S	DESTINA ÇÃO DE RECURSO S OBJETO DE OUTRA EMIÇÃO DE CERTIFIC ADOS DE RECEBÍVE IS IMOBILIÁ RIOS?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPO RAÇÃO?	FINALIDA DE
IMÓVEL	RGI	Matrícula	Endereço							
ZONA SUL - TORRE ORVALHO	15º Cartório de Registro de Imóveis	290.388 A 290.405	AV. ROQUE PETRONI JUNIOR, 630 - TORRE 7 - ORVALHO	OPQ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Nº 2022- 2001374- 6	R\$ 84.662.85 2,40	16,77%	NÃO	NÃO	DESPESAS COM ALUGUÉIS
ZONA SUL - TORRE ORVALHO	15º Cartório de Registro de Imóveis	290.388 A 290.405	AV. ROQUE PETRONI JUNIOR, 630 - TORRE 7 - ORVALHO	OPQ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Nº 2022- 2001374 -6	R\$ 20.000.00 0,00	3,96%	NÃO	NÃO	DESPESAS IMOBILIÁRI AS
MATRIZ (HOSPITAL)	13º Cartório de Registro de Imóveis	53749 30107	Rua Dona Adma Jafet, 91 , Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01308- 050	SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS	Nº 2000/241 41-00	R\$ 5.000.000 ,00	0,99%	NÃO	NÃO	DESPESAS IMOBILIÁRI AS

DESTINAÇÃO DE RECURSOS – DESCRIÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ELEGÍVEIS

Imóvel	Data do Contrato de Locação	Locador	Término da vigência	Valor Total da Locação Vinculado aos CRI
ITAIM	01/09/2019	FUNCEF FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS	30/08/2029	R\$ 49.386.794,27
CRECHE	01/04/2014	MARCO ANTONIO HIRS / MARIA APARECIDA HIRS	01/01/2026	R\$ 1.895.200,00
BRASILIA I	01/03/2011	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	28/02/2026	R\$ 6.373.667,15
BRASILIA III	01/09/2015	ASSICON PARTICIPAÇÕES S/A	31/08/2025	R\$ 915.136,22
BRASILIA III	01/04/2016	RODRIGUES E RODRIGUES ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA	31/03/2026	R\$ 1.443.471,11
JARDINS	01/05/2010	PKC ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÕES LTDA	30/10/2030	R\$ 10.109.243,09
ADMINISTRATIVO SAÚDE CORPORATIVA	10/02/2020	JOSE BEN HUR E F NETO, ANDREA OMETTO M CAMARGO, JOSE ROBERTO BERALDO, FETABE GESTÃO DE BENS LTDA, BHARILHES PARTICIPAÇÕES LTDA, MARIO F TEIXEIRA DA SILVA	05/01/2025	R\$ 271.692,09
BRASILIA IV	04/08/2017	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	31/06/2047	R\$ 246.431.140,80
ASSEFAZ	20/08/2021	ASSEFAZ FUNDACAO ASSISTENCIAL DOS SERVIDORES DO MINISTERIO DA FAZENDA	19/08/2026	R\$ 390.121,81
SAÚDE POPULACIONAL ZONA SUL	05/04/2021	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A	04/04/2026	R\$ 819.984,63
SAUDE POPULACIONAL ZONA OESTE	05/04/2021	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA	04/04/2026	R\$ 852.114,66

SAÚDE POPULACIONAL ZONA LESTE	05/04/2021	LUCIO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA	04/04/2028	R\$ 1.672.354,62
BRASILIA II	01/12/2022	ERBE INCORPORADORA 077 LTDA ÁGUAS CLARAS	30/11/2027	R\$ 960.942,50
BRASILIA III	27/06/2018	EVORIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	31/08/2026	R\$ 3.497.193,38
FACULDADE	01/04/2023	CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.	31/03/2033	R\$ 66.285.333,80
ITAIM	01/04/2023	FUNCEF FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS	16/12/2025	R\$ 1.042.693,31
BRASÍLIA L2	01/08/2023	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	31/07/2027	R\$ 2.695.920,00
BRASÍLIA L2	01/11/2023	BRS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA	31/10/2024	R\$ 53.333,33
ZONA SUL - TORRE ORVALHO	01/02/2024	OPQ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	31/01/2054	R\$ 84.662.852,40

ANEXO II
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Nº 001/24 CELEBRADA EM 3 DE JUNHO DE 2024 E EMITIDA EM 15 DE JUNHO DE 2024

CRONOGRAMA INDICATIVO

Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados por semestre fiscal	
2º semestre fiscal 2024	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2025	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2025	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2026	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2026	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2027	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2027	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2028	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2028	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2029	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2029	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2030	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2030	R\$ 25.237.959,46

1º semestre fiscal 2031	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2031	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2032	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2032	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2033	R\$ 25.237.959,46
2º semestre fiscal 2033	R\$ 25.237.959,46
1º semestre fiscal 2034	R\$ 25.237.959,46

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes da integralização da CCB em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento final dos CRI ou até a data que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

ANEXO III
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Nº 001/24 CELEBRADA EM 3 DE JUNHO DE 2024
E EMITIDA EM 15 DE JUNHO DE 2024

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DO VALOR DO PRINCIPAL E JUROS

NÚMERO DE PARCELAS	DATAS DE PAGAMENTO	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")
1	11/07/24	Não	Não	Não	0,0000%
2	13/08/24	Não	Não	Não	0,0000%
3	12/09/24	Não	Não	Não	0,0000%
4	11/10/24	Não	Não	Não	0,0000%
5	13/11/24	Não	Não	Não	0,0000%
6	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/01/25	Não	Não	Não	0,0000%
8	13/02/25	Não	Não	Não	0,0000%
9	13/03/25	Não	Não	Não	0,0000%
10	11/04/25	Não	Não	Não	0,0000%
11	13/05/25	Não	Não	Não	0,0000%
12	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	11/07/25	Não	Não	Não	0,0000%
14	13/08/25	Não	Não	Não	0,0000%
15	11/09/25	Não	Não	Não	0,0000%
16	13/10/25	Não	Não	Não	0,0000%
17	13/11/25	Não	Não	Não	0,0000%
18	11/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	13/01/26	Não	Não	Não	0,0000%
20	12/02/26	Não	Não	Não	0,0000%
21	12/03/26	Não	Não	Não	0,0000%
22	13/04/26	Não	Não	Não	0,0000%
23	13/05/26	Não	Não	Não	0,0000%
24	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/07/26	Não	Não	Não	0,0000%
26	13/08/26	Não	Não	Não	0,0000%
27	11/09/26	Não	Não	Não	0,0000%
28	13/10/26	Não	Não	Não	0,0000%
29	12/11/26	Não	Não	Não	0,0000%
30	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%
31	13/01/27	Não	Não	Não	0,0000%
32	11/02/27	Não	Não	Não	0,0000%
33	11/03/27	Não	Não	Não	0,0000%
34	13/04/27	Não	Não	Não	0,0000%
35	13/05/27	Não	Não	Não	0,0000%
36	11/06/27	Sim	Sim	Não	6,6666%
37	13/07/27	Não	Não	Não	0,0000%
38	12/08/27	Não	Não	Não	0,0000%
39	13/09/27	Não	Não	Não	0,0000%
40	13/10/27	Não	Não	Não	0,0000%

41	11/11/27	Não	Não	Não	0,0000%
42	13/12/27	Sim	Sim	Não	7,1428%
43	13/01/28	Não	Não	Não	0,0000%
44	11/02/28	Não	Não	Não	0,0000%
45	13/03/28	Não	Não	Não	0,0000%
46	12/04/28	Não	Não	Não	0,0000%
47	11/05/28	Não	Não	Não	0,0000%
48	13/06/28	Sim	Sim	Não	7,6923%
49	13/07/28	Não	Não	Não	0,0000%
50	11/08/28	Não	Não	Não	0,0000%
51	13/09/28	Não	Não	Não	0,0000%
52	11/10/28	Não	Não	Não	0,0000%
53	13/11/28	Não	Não	Não	0,0000%
54	13/12/28	Sim	Sim	Não	8,3333%
55	11/01/29	Não	Não	Não	0,0000%
56	09/02/29	Não	Não	Não	0,0000%
57	13/03/29	Não	Não	Não	0,0000%
58	12/04/29	Não	Não	Não	0,0000%
59	11/05/29	Não	Não	Não	0,0000%
60	13/06/29	Sim	Sim	Não	9,0909%
61	12/07/29	Não	Não	Não	0,0000%
62	13/08/29	Não	Não	Não	0,0000%
63	13/09/29	Não	Não	Não	0,0000%
64	10/10/29	Não	Não	Não	0,0000%
65	13/11/29	Não	Não	Não	0,0000%
66	13/12/29	Sim	Sim	Não	10,0000%
67	11/01/30	Não	Não	Não	0,0000%
68	13/02/30	Não	Não	Não	0,0000%
69	13/03/30	Não	Não	Não	0,0000%
70	11/04/30	Não	Não	Não	0,0000%
71	13/05/30	Não	Não	Não	0,0000%
72	13/06/30	Sim	Sim	Não	11,1111%
73	11/07/30	Não	Não	Não	0,0000%
74	13/08/30	Não	Não	Não	0,0000%
75	12/09/30	Não	Não	Não	0,0000%
76	11/10/30	Não	Não	Não	0,0000%
77	13/11/30	Não	Não	Não	0,0000%
78	12/12/30	Sim	Sim	Não	12,5000%
79	13/01/31	Não	Não	Não	0,0000%
80	13/02/31	Não	Não	Não	0,0000%
81	13/03/31	Não	Não	Não	0,0000%
82	10/04/31	Não	Não	Não	0,0000%
83	13/05/31	Não	Não	Não	0,0000%
84	11/06/31	Sim	Sim	Não	14,2857%
85	11/07/31	Não	Não	Não	0,0000%
86	13/08/31	Não	Não	Não	0,0000%
87	11/09/31	Não	Não	Não	0,0000%
88	13/10/31	Não	Não	Não	0,0000%
89	13/11/31	Não	Não	Não	0,0000%
90	11/12/31	Sim	Sim	Não	16,6666%
91	13/01/32	Não	Não	Não	0,0000%

92	12/02/32	Não	Não	Não	0,0000%
93	11/03/32	Não	Não	Não	0,0000%
94	13/04/32	Não	Não	Não	0,0000%
95	13/05/32	Não	Não	Não	0,0000%
96	11/06/32	Sim	Sim	Não	20,0000%
97	13/07/32	Não	Não	Não	0,0000%
98	12/08/32	Não	Não	Não	0,0000%
99	13/09/32	Não	Não	Não	0,0000%
100	13/10/32	Não	Não	Não	0,0000%
101	11/11/32	Não	Não	Não	0,0000%
102	13/12/32	Sim	Sim	Não	25,0000%
103	13/01/33	Não	Não	Não	0,0000%
104	11/02/33	Não	Não	Não	0,0000%
105	11/03/33	Não	Não	Não	0,0000%
106	13/04/33	Não	Não	Não	0,0000%
107	12/05/33	Não	Não	Não	0,0000%
108	13/06/33	Sim	Sim	Não	33,3333%
109	13/07/33	Não	Não	Não	0,0000%
110	11/08/33	Não	Não	Não	0,0000%
111	13/09/33	Não	Não	Não	0,0000%
112	13/10/33	Não	Não	Não	0,0000%
113	11/11/33	Não	Não	Não	0,0000%
114	13/12/33	Sim	Sim	Não	49,9999%
115	12/01/34	Não	Não	Não	0,0000%
116	13/02/34	Não	Não	Não	0,0000%
117	13/03/34	Não	Não	Não	0,0000%
118	13/04/34	Não	Não	Não	0,0000%
119	11/05/34	Não	Não	Não	0,0000%
120	13/06/34	Sim	Sim	Não	100,0000%

ANEXO IV
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Nº 001/24 CELEBRADA EM 3 DE JUNHO DE 2024
E EMITIDA EM 15 DE JUNHO DE 2024

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS, com sede na Rua Dona Adma Jafet, 91, Cerqueira César, São Paulo, CEP 01308-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.590.410/0001-24, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("Emitente"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 2, Parágrafo Segundo, da Cédula de Crédito Bancário nº 001/24, celebrada pela Emitente em 3 de junho de 2024 e emitida em 15 de junho de 2024 ("Cédula de Crédito Bancário"), DECLARA que os recursos recebidos pela Cédula de Crédito Bancário foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 2ª, Parágrafo Primeiro, da Cédula de Crédito Bancário, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

<u>Nome do Empreendimento</u>	<u>Valor Total aplicado no Empreendimento até o momento</u>	<u>Destinação dos Recursos (descrever em que etapa do projeto aplicou os recursos)</u>	<u>Documentos Comprobatórios Anexos</u>

São Paulo, [•] de [•] de [•].

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO V.A
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Nº 001/24 CELEBRADA EM 3 DE JUNHO DE 2024
E EMITIDA EM 15 DE JUNHO DE 2024

FÓRMULA DE CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

A Atualização Monetária será calculada segundo a seguinte fórmula:

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

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

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, 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:

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

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

Nik = valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização;

Nik-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 ou última Data de Aniversário, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro.

Sendo que:

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

- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- (iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo o segundo Dia Útil imediatamente anterior à Data de Aniversário dos CRI ("**Data de Aniversário**");
- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE;
- (vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vii) 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.

No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta CCB, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informadas e coletadas a cada projeção do IPCA-15 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da emissora quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI caso a Securitizadora não o faça, deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de CRI, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e no Termo de Securitização, para os Titulares de CRI definirem, de comum acordo com a Emitente, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva dos CRI"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta CCB, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer

compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emitente, da Securitizadora, ou pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de CRI, a referida Assembleia Especial de CRI não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não seja atingido o quórum de deliberação ou de instalação em segunda convocação ou caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva dos CRI entre a Emitente, a Securitizadora e os Titulares dos CRI, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em circulação em primeira e em segunda convocação, conforme estabelecido no Termo de Securitização, a Emitente deverá liquidar antecipadamente a totalidade da CCB e a Securitizadora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI em circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização (ou da data em que deveria ter sido realizada, no caso de não instalação em segunda convocação) da respectiva Assembleia Especial de CRI, sendo a CCB liquidada antecipadamente pelo equivalente ao Valor do Principal Atualizado acrescido dos Juros aplicáveis, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Desembolso da CCB ou a Data de Pagamento de Juros imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento e os CRI resgatados pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI devida calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou a data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Os CRI resgatados nos termos deste item serão obrigatoriamente canceladas pela Emitente. Para cálculo da remuneração dos CRI aplicável aos CRI a serem resgatados e, conseqüentemente, cancelados, para cada dia do período de ausência do IPCA serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

ANEXO V.B
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Nº 001/24 CELEBRADA EM 3 DE JUNHO DE 2024
E EMITIDA EM 15 DE JUNHO DE 2024

FÓRMULA DE CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS

Os Juros serão calculados de acordo com a fórmula abaixo:

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

onde:

J = valor unitário dos juros na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

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

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento dos Juros e a data de cálculo, sendo "dp" um número inteiro. Exclusivamente na primeira Data de Pagamento dos Juros, "dp" será acrescido do prêmio de 2 (dois) Dias Úteis.

ANEXO VI
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Nº 001/24 CELEBRADA EM 3 DE JUNHO DE 2024
E EMITIDA EM 15 DE JUNHO DE 2024

DESPESAS

DESPESAS INICIAIS	PERIODICIDADE	TITULAR	VALOR BRUTO	% VALOR DA EMISSÃO	VALOR LIQUIDO	% VALOR DA EMISSÃO
Fee da Securitizadora	Flat	True	20.258,86	0,004052%	18.000,00	0,003600%
Administração do CRI	Flat	True	3.714,12	0,000743%	3.300,00	0,000660%
Pesquisa Reputacional	Flat	True	85,00	0,000017%	85,00	0,000017%
Escriturador e liquidante	Flat	Itau	450,20	0,000090%	400,00	0,000080%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	104.250,00	0,020850%	104.250,00	0,020850%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	5.000,00	0,001000%	5.000,00	0,001000%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	224,96	0,000045%	224,96	0,000045%
Taxa de registro de ofertas públicas	Flat	Anbima	20.885,00	0,004177%	20.885,00	0,004177%
Taxa para registro da base de dados de CRI's	Flat	Anbima	2.979,00	0,000596%	2.979,00	0,000596%
Custódia da CCI	Flat	OT	5.691,52	0,001138%	5.000,00	0,001000%
Implantação e Registro de CCIs	Flat	OT	5.691,52	0,001138%	5.000,00	0,001000%
Implantação Agente Fiduciário	Flat	OT	3.414,91	0,000683%	3.000,00	0,000600%
Agente Fiduciário	Flat	OT	16.505,41	0,003301%	14.500,00	0,002900%
Auditoria do P.S	Flat	Agente Contratado	2.025,89	0,000405%	1.800,00	0,000360%
Contabilidade do P.S	Flat	Agente Contratado	281,37	0,000056%	250,00	0,000050%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	150.000,00	0,030000%	150.000,00	0,030000%
Comissão de Coordenação e Estruturação	Flat	Coordenadores	1.106.806,86	0,221361%	1.000.000,00	0,200000%
Prêmio de Garantia Firme	Flat	Coordenadores	1.106.806,86	0,221361%	1.000.000,00	0,200000%
Comissão de Distribuição	Flat	Coordenadores	11.123.408,97	2,224682%	10.050.000,00	2,010000%
Total			13.678.480,45	2,735696%	12.384.673,96	2,4769348%
DESPESAS RECORRENTES	PERIODICIDADE	TITULAR	VALOR BRUTO	% VALOR DA EMISSÃO	VALOR LIQUIDO	% VALOR DA EMISSÃO
Administração do CRI	Mensal	True	3.714,12	0,000743%	3.300,00	0,000660%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itau	450,20	0,000090%	400,00	0,000080%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	3.800,00	0,000760%	3.800,00	0,000760%
Contabilidade do P.S	Mensal	Agente Contratado	281,37	0,000056%	250,00	0,000050%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,000273%	1.200,00	0,000240%
Agente Fiduciário	Anual	OT	16.505,41	0,003301%	14.500,00	0,002900%
Custódia da CCI	Anual	OT	5.691,52	0,001138%	5.000,00	0,001000%
Auditoria do P.S	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,000405%	1.800,00	0,000360%
Total (Anual)			125.903,08	0,025181%	116.700,00	0,0233400%

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 1B4434AEA59D42F0891B7C1E2EF3BA13

Status: Concluído

Assunto: Complete with DocuSign: CRI Sírio - CCB Lastro - Versão de Assinatura (Via Negociável).pdf

Cliente - Caso: 00

Envelope fonte:

Documentar páginas: 57

Assinaturas: 4

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Thomaz Matheus Pereira Magalhães

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Itaim Bibi

São Paulo, SP 04534-004

tmmagalhaes@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 201.13.175.36

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Thomaz Matheus Pereira Magalhães

Local: DocuSign

03/06/2024 11:42:37

tmmagalhaes@machadomeyer.com.br

Eventos do signatário

Fernando Augusto Rodrigues Leão Filho

fernando.leao@hsl.org.br

Diretor Financeiro

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

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 03/06/2024 17:40:49

ID: 146369a5-2523-4ef8-8c96-3c800685b876

Assinatura

DocuSigned by:

 2AC4AE20E782460...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.233.34

Registro de hora e data

Enviado: 03/06/2024 11:48:47

Reenviado: 03/06/2024 16:21:17

Visualizado: 03/06/2024 17:40:49

Assinado: 03/06/2024 17:53:56

Karine Simone Bincoletto

karine.bincoletto@truesecurizadora.com.br

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

Detalhes do provedor de assinatura:

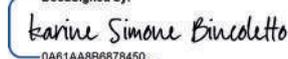
Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 03/06/2024 12:04:06

ID: 9d871a9f-4273-41ba-ac1a-b330140a4b90

DocuSigned by:

 0A61AA8B6878450...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.37.218.188

Enviado: 03/06/2024 11:48:47

Visualizado: 03/06/2024 12:04:06

Assinado: 03/06/2024 12:08:15

Paulo Eduardo Nigro

paulo.nigro@hsl.org.br

CEO

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

Detalhes do provedor de assinatura:

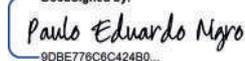
Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 03/06/2024 16:50:21

ID: aea2a0e0-9537-4cdb-89c0-e7b5dd4f7deb

DocuSigned by:

 9DBE776C8C424B0...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

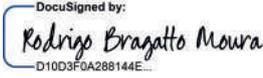
Usando endereço IP: 189.38.96.204

Enviado: 03/06/2024 11:48:48

Reenviado: 03/06/2024 16:21:17

Visualizado: 03/06/2024 16:50:21

Assinado: 03/06/2024 22:04:12

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<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</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 30/06/2023 10:14:40 ID: 5c852fd9-efe2-4a25-bc76-7379f2edf175</p>	 <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.209.53.62</p>	<p>Enviado: 03/06/2024 11:48:47 Visualizado: 03/06/2024 12:05:45 Assinado: 03/06/2024 12:06:44</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
<p>Ana Carolina Carpegiani Peyres Neves acneves@machadomeyer.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional)</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign</p>	Copiado	<p>Enviado: 03/06/2024 11:48:49 Visualizado: 03/06/2024 17:39:20</p>
<p>Giorgia Rossin grosin@machadomeyer.com.br Machado Meyer Sendacz e Opice Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional)</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign</p>	Copiado	<p>Enviado: 03/06/2024 11:48:48</p>
<p>Nicole de Carvalho Addeo ncaddeo@machadomeyer.com.br Machado Meyer Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional)</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign</p>	Copiado	<p>Enviado: 03/06/2024 11:48:49</p>
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	03/06/2024 11:48:49
Entrega certificada	Segurança verificada	03/06/2024 12:05:45
Assinatura concluída	Segurança verificada	03/06/2024 12:06:44
Concluído	Segurança verificada	03/06/2024 22:04:14
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.

VIA NÃO NEGOCIÁVEL**PRIMEIRO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 001/24**

Pelo presente aditamento ("**Aditamento**"):

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS, associação privada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua da Adma Jafet, nº 91, Cerqueira Cesar, CEP 01.308-050, inscrita no CNPJ sob o nº 61.590.410/0001-24, representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de devedora, doravante denominado "**EMITENTE**"; e

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a 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 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo assinados, na qualidade de cessionário da Cédula de Crédito Bancário Nº 001/24 ("**CCB**" e "**SECURITIZADORA**" ou "**CREDOR**").

Todos em conjunto denominados "**PARTES**"

CONSIDERANDO QUE, no dia 15 de junho de 2024, a **EMITENTE** emitiu a **CCB**, no valor de 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), 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, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001 04 ("**CREDOR ORIGINAL**");

CONSIDERANDO QUE, no dia 03 de junho de 2024, o **CREDOR ORIGINAL** e a **SECURITIZADORA** celebraram, em comum acordo, o "*Termo de Endosso*", por meio do qual todos os direitos e obrigações da **CCB** foram cedidos pelo **CREDOR ORIGINAL** à **SECURITIZADORA**, que passou a ser, por força de tais instrumentos, o único credor da **CCB**;

CONSIDERANDO QUE, conforme previsto no Parágrafo Quinto da Cláusula 3, foi realizado, em 25 de junho de 2024, o Procedimento de Bookbuilding (conforme definido na CCB), organizado pelos Coordenadores (conforme definido no Termo de Securitização), para definição, de comum acordo com a Devedora, sobre a taxa para a Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) e, conseqüentemente, dos Juros da CCB ("**Procedimento de Bookbuilding**");

CONSIDERANDO QUE, as **PARTES**, em conjunto, decidem, nos termos dispostos no presente Aditamento (conforme definido abaixo), alterar determinados termos e condições da CCB, de forma a refletir as definições realizadas no âmbito do Procedimento de Bookbuilding, bem como retificar a definição de Coordenador Líder e da Conta Centralizadora;

Resolvem e concordam as **PARTES** aditar a **CCB**, de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - ALTERAÇÕES

1.1. As **PARTES** decidem, de comum acordo, por meio do presente Aditamento, alterar o Quadro III – Características da Cédula de Crédito Bancário, que passará a vigorar com a seguinte redação:

Quadro III – CARACTERÍSTICAS DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO		
<p>VALOR DO PRINCIPAL:</p> <p>R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Valor do Principal").</p> <p>VALOR LÍQUIDO DO CRÉDITO:</p> <p>R\$ 486.321.520,00 (quatrocentos e oitenta e seis milhões trezentos e vinte e um mil quinhentos e vinte reais).</p>	<p>ENCARGOS:</p> <p>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA</p> <p>O Valor do Principal ou saldo do Valor do Principal, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação mensal do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("<u>IPCA</u>" e "<u>Atualização Monetária</u>", respectivamente), calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis, desde a Data de Desembolso até a integral liquidação desta CCB, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor do Principal ou saldo do Valor do Principal, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Anexo V.A. ("<u>Valor do Principal Atualizado</u>").</p> <p>JUROS</p> <p>TAXA DE JUROS: Sobre o Valor do Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,6075% (seis inteiros seis mil e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data de Desembolso ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, conforme fórmula constante do Anexo V.B a esta CCB ("<u>Juros</u>").</p> <p>DESPESAS:</p> <p>Despesas de registro e formalização desta Cédula, despesas da Emissão dos CRI (conforme definidos abaixo) e despesas da Oferta (conforme definido abaixo) conforme Cláusula 13 – "Das Despesas".</p>	<p>DATA DE EMISSÃO:</p> <p>15 de junho de 2024</p> <p>DATA DE DESEMBOLSO:</p> <p>Em até 1 (um) Dia Útil após o cumprimento das Condições Suspensivas (conforme definidas na Cláusula 2, Parágrafo Quarto) ("<u>Data de Desembolso</u>").</p> <p>LOCAL DE EMISSÃO:</p> <p>São Paulo, Estado de São Paulo</p> <p>PRAÇA DE PAGAMENTO:</p> <p>São Paulo, Estado de São Paulo, observado o disposto na Cláusula 4 – "Da Forma de Pagamento" e na Cláusula 6 – "Da Praça de Pagamento".</p>
		<p>VENCIMENTO DESTA CÉDULA:</p> <p>13 de junho de 2034 ("<u>Data de Vencimento</u>"), observadas a Cláusula 1 – "Da Promessa de Pagamento", a Cláusula 7 – "Da Oferta de Pagamento Antecipado" e a Cláusula 8 – "Do Vencimento Antecipado".</p>

1.2. As **PARTES** decidem, de comum acordo, por meio do presente Aditamento, alterar o sexto Considerando da CCB para retificar a definição do Coordenador Líder, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“CONSIDERANDO QUE a Emitente pretende contratar o ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“Coordenador Líder”), e o UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 4.440, 7º andar - parte, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.819.125/0001-73 (“UBS” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder “Coordenadores”), para realizar a distribuição pública dos CRI, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes (“Oferta”), por meio do “Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio Libanês”, celebrado em 3 de junho de 2024 entre a Securitizadora, os Coordenadores e a Emitente (“Contrato de Distribuição”).”

1.3. As **PARTES** decidem, de comum acordo, por meio do presente Aditamento, alterar o Parágrafo Primeiro e o Parágrafo Quinto da Cláusula 3, que passarão a vigorar com as seguintes redações:

“Parágrafo Primeiro – Sobre Valor do Principal Atualizado, a Emitente pagará os Juros mencionados no Preâmbulo, semestralmente, a partir da Data de Emissão, nas Datas de Pagamento dos Juros, conforme previstos no Anexo III, que serão capitalizados, sem prejuízo do pagamento dos demais encargos e tributos acordados no Preâmbulo e nas demais Cláusulas desta CCB. Os pagamentos relacionados ao Valor do Principal Atualizado e aos Juros serão realizados mediante a transferência de valores então disponíveis na conta corrente de nº 92395-9, na agência nº 0350, do Banco Itaú Unibanco (nº 341), de titularidade da Securitizadora (“Conta Centralizadora”) de acordo com as Datas de Pagamento de Juros previstas no Anexo III.”

“Parágrafo Quinto - Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, com recebimento de reservas antecipadas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição da taxa da Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) e, conseqüentemente, dos Juros da presente CCB (“Procedimento de Bookbuilding”).”

1.4. As **PARTES** decidem, de comum acordo, por meio do presente Aditamento, alterar o Anexo V.B, que passará a vigorar com redação do **Anexo A** ao presente Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – RATIFICAÇÃO E DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Ratificam as **PARTES** todos os demais termos, cláusulas, condições e garantias constantes da **CCB** que não foram alterados pelo presente Aditamento, as quais continuam em pleno vigor e efeito, passando o presente a fazer parte integrante e inseparável da **CCB**.

2.2. Caso qualquer das disposições ora aprovadas 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 substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.3. Este Aditamento poderá ser assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP - BRASIL, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §1º, do artigo 10º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

2.4. As **PARTES** reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita

2.5. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Aditamento.

E por estarem assim justas e contratadas, as **PARTES** firmam o presente Aditamento em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 25 de junho de 2024.

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco)
(Páginas de assinaturas encontram-se nas páginas seguintes)*

[Página de assinaturas do Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 001/24]

Emitente:

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS

Designed by
Flaviana Ingrid Nogueira (LJA) Fila
Assinado por FERNANDA AUGUSTO RODRIGUES LEAO FERNANDES
CPF: 03045193030
DataHora de Assinatura: 20/09/2024 | 16:20:30 BRT
O IGP Brasil: OJ: Sociedade de Benefícios Financeiros Brasil - SSB
C.I.P.N.:
Emissão: AC:VOLUME 001

Nome:
Cargo:

SACANZ3C276463

Designed by
Paulo César de Nogueira
Assinado por PAULO EDUARDO MOURA DOS SANTOS
CPF: 08462228000
DataHora de Assinatura: 20/09/2024 | 15:08:20 BRT
O IGP Brasil: OJ: AC: SCDUTY/BRASIL - SCD
C.I.P.N.:
Emissão: AC: SCDUTY/BRASIL - SCD

Nome:
Cargo:

ROSE77000040811

Securitizadora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Designed by
Larissa Simões Pinheiro
Assinado por LARISSA SIMÕES PINHEIRO
CPF: 02048202006
DataHora de Assinatura: 20/09/2024 | 15:22:01 BRT
O IGP Brasil: OJ: Carteira Digital
C.I.P.N.:
Emissão: AC: Carteira Digital

Nome:
Cargo:

SAD14400011402

Designed by
Daisy Ingrid Nogueira
Assinado por DAISY INGRID NOGUEIRA
CPF: 02048202006
DataHora de Assinatura: 20/09/2024 | 15:21:30 BRT
O IGP Brasil: OJ: Presencial
C.I.P.N.:
Emissão: AC: Carteira Digital

Nome:
Cargo:

DV0000000000000

ANEXO A

ANEXO V.B

**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Nº 001/24 CELEBRADA EM 3 DE JUNHO DE 2024 E
EMITIDA EM 15 DE JUNHO DE 2024**

FÓRMULA DE CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS

Os Juros serão calculados de acordo com a fórmula abaixo:

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

onde:

J = valor unitário dos juros na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

Taxa = 6,6075; e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento dos Juros e a data de cálculo, sendo "dp" um número inteiro. Exclusivamente na primeira Data de Pagamento dos Juros, "dp" será acrescido do prêmio de 2 (dois) Dias Úteis.

VIA NEGOCIÁVEL**PRIMEIRO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 001/24**

Pelo presente aditamento ("**Aditamento**"):

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS, associação privada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua da Adma Jafet, nº 91, Cerqueira Cesar, CEP 01.308-050, inscrita no CNPJ sob o nº 61.590.410/0001-24, representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de devedora, doravante denominado "**EMITENTE**"; e

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a 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 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo assinados, na qualidade de cessionário da Cédula de Crédito Bancário Nº 001/24 ("**CCB**" e "**SECURITIZADORA**" ou "**CREDOR**").

Todos em conjunto denominados "**PARTES**"

CONSIDERANDO QUE, no dia 15 de junho de 2024, a **EMITENTE** emitiu a **CCB**, no valor de 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), 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, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001 04 ("**CREDOR ORIGINAL**");

CONSIDERANDO QUE, no dia 03 de junho de 2024, o **CREDOR ORIGINAL** e a **SECURITIZADORA** celebraram, em comum acordo, o "*Termo de Endosso*", por meio do qual todos os direitos e obrigações da **CCB** foram cedidos pelo **CREDOR ORIGINAL** à **SECURITIZADORA**, que passou a ser, por força de tais instrumentos, o único credor da **CCB**;

CONSIDERANDO QUE, conforme previsto no Parágrafo Quinto da Cláusula 3, foi realizado, em 25 de junho de 2024, o Procedimento de Bookbuilding (conforme definido na CCB), organizado pelos Coordenadores (conforme definido no Termo de Securitização), para definição, de comum acordo com a Devedora, sobre a taxa para a Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) e, conseqüentemente, dos Juros da CCB ("**Procedimento de Bookbuilding**");

CONSIDERANDO QUE, as **PARTES**, em conjunto, decidem, nos termos dispostos no presente Aditamento (conforme definido abaixo), alterar determinados termos e condições da CCB, de forma a refletir as definições realizadas no âmbito do Procedimento de Bookbuilding, bem como retificar a definição de Coordenador Líder e da Conta Centralizadora;

Resolvem e concordam as **PARTES** aditar a **CCB**, de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - ALTERAÇÕES

1.1. As **PARTES** decidem, de comum acordo, por meio do presente Aditamento, alterar o Quadro III – Características da Cédula de Crédito Bancário, que passará a vigorar com a seguinte redação:

Quadro III – CARACTERÍSTICAS DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO		
<p>VALOR DO PRINCIPAL:</p> <p>R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Valor do Principal").</p> <p>VALOR LÍQUIDO DO CRÉDITO:</p> <p>R\$ 486.321.520,00 (quatrocentos e oitenta e seis milhões trezentos e vinte e um mil quinhentos e vinte reais).</p>	<p>ENCARGOS:</p> <p>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA</p> <p>O Valor do Principal ou saldo do Valor do Principal, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação mensal do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("<u>IPCA</u>" e "<u>Atualização Monetária</u>", respectivamente), calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis, desde a Data de Desembolso até a integral liquidação desta CCB, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor do Principal ou saldo do Valor do Principal, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Anexo V.A. ("<u>Valor do Principal Atualizado</u>").</p> <p>JUROS</p> <p>TAXA DE JUROS: Sobre o Valor do Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,6075% (seis inteiros seis mil e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data de Desembolso ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, conforme fórmula constante do Anexo V.B a esta CCB ("<u>Juros</u>").</p> <p>DESPESAS:</p> <p>Despesas de registro e formalização desta Cédula, despesas da Emissão dos CRI (conforme definidos abaixo) e despesas da Oferta (conforme definido abaixo) conforme Cláusula 13 – "Das Despesas".</p>	<p>DATA DE EMISSÃO:</p> <p>15 de junho de 2024</p> <p>DATA DE DESEMBOLSO:</p> <p>Em até 1 (um) Dia Útil após o cumprimento das Condições Suspensivas (conforme definidas na Cláusula 2, Parágrafo Quarto) ("<u>Data de Desembolso</u>").</p> <p>LOCAL DE EMISSÃO:</p> <p>São Paulo, Estado de São Paulo</p> <p>PRAÇA DE PAGAMENTO:</p> <p>São Paulo, Estado de São Paulo, observado o disposto na Cláusula 4 – "Da Forma de Pagamento" e na Cláusula 6 – "Da Praça de Pagamento".</p>
		<p>VENCIMENTO DESTA CÉDULA:</p> <p>13 de junho de 2034 ("<u>Data de Vencimento</u>"), observadas a Cláusula 1 – "Da Promessa de Pagamento", a Cláusula 7 – "Da Oferta de Pagamento Antecipado" e a Cláusula 8 – "Do Vencimento Antecipado".</p>

1.2. As **PARTES** decidem, de comum acordo, por meio do presente Aditamento, alterar o sexto Considerando da CCB para retificar a definição do Coordenador Líder, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“CONSIDERANDO QUE a Emitente pretende contratar o ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“Coordenador Líder”), e o UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 4.440, 7º andar - parte, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.819.125/0001-73 (“UBS” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder “Coordenadores”), para realizar a distribuição pública dos CRI, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes (“Oferta”), por meio do “Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio Libanês”, celebrado em 3 de junho de 2024 entre a Securitizadora, os Coordenadores e a Emitente (“Contrato de Distribuição”).”

1.3. As **PARTES** decidem, de comum acordo, por meio do presente Aditamento, alterar o Parágrafo Primeiro e o Parágrafo Quinto da Cláusula 3, que passarão a vigorar com as seguintes redações:

“Parágrafo Primeiro – Sobre Valor do Principal Atualizado, a Emitente pagará os Juros mencionados no Preâmbulo, semestralmente, a partir da Data de Emissão, nas Datas de Pagamento dos Juros, conforme previstos no Anexo III, que serão capitalizados, sem prejuízo do pagamento dos demais encargos e tributos acordados no Preâmbulo e nas demais Cláusulas desta CCB. Os pagamentos relacionados ao Valor do Principal Atualizado e aos Juros serão realizados mediante a transferência de valores então disponíveis na conta corrente de nº 92395-9, na agência nº 0350, do Banco Itaú Unibanco (nº 341), de titularidade da Securitizadora (“Conta Centralizadora”) de acordo com as Datas de Pagamento de Juros previstas no Anexo III.”

“Parágrafo Quinto - Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, com recebimento de reservas antecipadas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição da taxa da Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) e, conseqüentemente, dos Juros da presente CCB (“Procedimento de Bookbuilding”).”

1.4. As **PARTES** decidem, de comum acordo, por meio do presente Aditamento, alterar o Anexo V.B, que passará a vigorar com redação do **Anexo A** ao presente Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – RATIFICAÇÃO E DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Ratificam as **PARTES** todos os demais termos, cláusulas, condições e garantias constantes da **CCB** que não foram alterados pelo presente Aditamento, as quais continuam em pleno vigor e efeito, passando o presente a fazer parte integrante e inseparável da **CCB**.

2.2. Caso qualquer das disposições ora aprovadas 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 substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.3. Este Aditamento poderá ser assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP - BRASIL, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §1º, do artigo 10º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

2.4. As **PARTES** reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita

2.5. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Aditamento.

E por estarem assim justas e contratadas, as **PARTES** firmam o presente Aditamento em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 25 de junho de 2024.

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco)
(Páginas de assinaturas encontram-se nas páginas seguintes)*

[Página de assinaturas do Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 001/24]

Emitente:

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS

DocuSign by
Flavio de Aguiar Rodrigues (LUI FLE) 
Assinado por: FERNANDA AUGUSTO RODRIGUES LILAND FLEND 0881151935
CPF: 0304119303
Data Hora da Assinatura: 20/05/2024 | 10:23:43 BRT
ID: 82F-Bank_OU_Servidora do Banco Fidejussão Brasil - SSB
C-SP: 401941019916
Email: AC1VALU@FBV.BR

Nome:
Cargo:

DocuSign by
Paulo Eduardo Nery 
Assinado por: PAULO EDUARDO NERY 0940394520962
CPF: 046220080
Data Hora da Assinatura: 20/05/2024 | 10:07:18 BRT
ID: 82F-Bank_OU_AC SOLUTUM-BLNB-V6
C-SP: AC30CLUTR161686-V6
Email: AC30CLUTR161686-V6

Nome:
Cargo:

Securitizadora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSign by
Larissa Liana Figueiredo 
Assinado por: LARISSA LIANA FIGUEIREDO 3344623036
CPF: 0244623036
Data Hora da Assinatura: 20/05/2024 | 11:21:02 BRT
ID: 82F-Bank_OU_Certificado Digital
C-SP:
Email: AC1VALU@FBV.BR

Nome:
Cargo:

DocuSign by
Rafael Augusto Passos 
Assinado por: RAFAEL AUGUSTO PASSOS 0042676784
CPF: 030420524
Data Hora da Assinatura: 20/05/2024 | 10:28:33 BRT
ID: 82F-Bank_OU_Premador
C-SP: AC1VALU@FBV.BR
Email: AC1VALU@FBV.BR

Nome:
Cargo:

ANEXO A

ANEXO V.B

**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Nº 001/24 CELEBRADA EM 3 DE JUNHO DE 2024 E
EMITIDA EM 15 DE JUNHO DE 2024**

FÓRMULA DE CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS

Os Juros serão calculados de acordo com a fórmula abaixo:

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

onde:

J = valor unitário dos juros na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

Taxa = 6,6075; e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento dos Juros e a data de cálculo, sendo "dp" um número inteiro. Exclusivamente na primeira Data de Pagamento dos Juros, "dp" será acrescido do prêmio de 2 (dois) Dias Úteis.



ANEXO VIII – DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, Conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 321ª (Trecentésima Vigésima Primeira) Emissão, em série única ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com domicílio na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que:

(i) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, conforme disposto nos artigos 25 a 32 da Lei 14.430;

(ii) nos termos da Lei 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) conta corrente de nº 91269-7, na agência nº 0350 do Banco Itaú Unibanco (nº 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito da CCB ("**Conta Centralizadora**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI ("**Créditos do Patrimônio Separado**");

(iii) verificou, em conjunto com os Coordenadores e os assessores legais, a legalidade e ausência de vícios da operação, além destes terem agido com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência, para assegurar a veracidade, precisão, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 321ª (trecentésima vigésima primeira) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês*, celebrado nesta data, permitindo assim uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) o registro de companhia securitizadora, sob o nº 663 – categoria S1, está atualizado perante a CVM.

São Paulo, 03 de junho de 2024.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSign by
Iuris, Inc. e/ou, Inc./e/la
Assinado por: KARINE MIRIAM BRACCOLETTI SOARES
CPF: 0244820304
Data/Time de Assinatura: 05/06/2024 12:29:40 PM (BRT)
O ICP Brasil (ICP) Certificado Digital
O ICP
Emissão: AC CertSign-SP-08
ICP
SANTIAAN00019-02

Nome:
CPF:
E-mail:

DocuSign by
Ally, Strength Power
Assinado por: RICARDO BRUNO DE MOURA
CPF: 0244820304
Data/Time de Assinatura: 05/06/2024 12:43:19 PM (BRT)
O ICP Brasil (ICP) Certificado Digital
O ICP
Emissão: AC CertSign-SP-08
ICP
SANTIAAN00019-02

Nome:
CPF:
E-mail:

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 826E7004FD5841EB905A25F03D6F97DE
 Assunto: Complete with DocuSign: DECLARAÇÃO DA EMISSORA 3.pdf
 Cliente - Caso: 00
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 3
 Certificar páginas: 5
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
 Thomaz Matheus Pereira Magalhães
 RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR
 Itaim Bibi
 São Paulo, SP 04534-004
 tmmagalhaes@machadomeyer.com.br
 Endereço IP: 201.13.175.36

Rastreamento de registros

Status: Original
 03/06/2024 14:33:26
 Portador: Thomaz Matheus Pereira Magalhães
 tmmagalhaes@machadomeyer.com.br
 Local: DocuSign

Eventos do signatário

Karine Simone Bincoletto
 karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

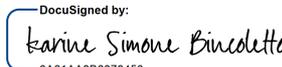
Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
 Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 03/06/2024 15:25:33
 ID: be19b5cc-f9e4-4fc5-bfd8-475bfa596c65

Assinatura

DocuSigned by:

 0A61AA8B6878450...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 191.209.53.62

Registro de hora e data

Enviado: 03/06/2024 14:37:37
 Visualizado: 03/06/2024 15:25:33
 Assinado: 03/06/2024 15:26:53

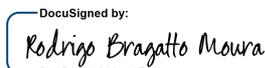
Rodrigo Bragatto Moura
 rodrigo.bragatto@truesecuritizadora.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
 Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 30/06/2023 10:14:40
 ID: 5c852fd9-efe2-4a25-bc76-7379f2edf175

DocuSigned by:

 D10D3F0A288144E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 191.209.53.62

Enviado: 03/06/2024 14:37:36
 Visualizado: 03/06/2024 14:39:40
 Assinado: 03/06/2024 14:40:33

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
Ana Carolina Carpegiani Peyres Neves acneves@machadomeyer.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional)	Copiado	Enviado: 03/06/2024 14:37:36
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
------------------	--------	-------------------------

Não oferecido através do DocuSign

Giorgia Rossin

grosin@machadomeyer.com.br

Machado Meyer Sendacz e Opice

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Copiado

Enviado: 03/06/2024 14:37:36

Nicole de Carvalho Addeo

ncaddeo@machadomeyer.com.br

Machado Meyer Advogados

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Copiado

Enviado: 03/06/2024 14:37:36

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

03/06/2024 14:37:37

Entrega certificada

Segurança verificada

03/06/2024 14:39:40

Assinatura concluída

Segurança verificada

03/06/2024 14:40:33

Concluído

Segurança verificada

03/06/2024 15:26:56

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.



**HOSPITAL
SÍRIO-LIBANÊS**



**HOSPITAL
SÍRIO-LIBANÊS**

PROPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
321ª (TRECENTÉSIMA VIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

SOCIEDADE BENEFICENTE DE SENHORAS – HOSPITAL SÍRIO LIBANÊS