CRI LOTUS

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 217ª (DUCENTÉSIMA DÉCIMA SÉTIMA) EMISSÃO, DA 1ª SÉRIE, DA

TRUE SECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 663, categoria S1
CNPJ nº 12.130.744/0001-00
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

ATRIUM PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ nº 27.202.476/0001-61
Quadra SHCS CR, Quadra 502, Bloco C, parte 449, Loja 37, Asa Sul, CEP 70330-530, Brasília – DF

Perfazendo o montante total de

R$ 72.000.000,00

(setenta e dois milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRAPCSCRIK83
DATA DE REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DOS CRI 1ª SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/466, CONCEDIDOS EM 05 DE OUTUBRO DE 2023

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com registro na Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) sob o nº 663, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (**"CNPJ"**) sob o nº 12.130.744/0001-00 (**"Emissora"** ou **"Securitizadora"**) está realizando a emissão de 72.000 (setenta e dois mil) certificados de recebíveis imobiliários da 217ª (ducentésima décima sétima) emissão da Securitizadora, da 1ª série, todos nominativos e escriturais, para distribuição pública nos termos da Resolução CVM 160, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) (**"Valor Nominal Unitário"**), perfazendo, na data de emissão dos CRI da 1ª Série, qual seja, 06 de setembro de 2023, o valor total de R$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais) (**"Valor Total da Emissão"**, **"CRI da 1ª Série"** e **"Emissão"**, respectivamente), sem a possibilidade de emissão lote adicional ou suplementar de CRI previsto no artigo 50 da Resolução CVM 160.

Os CRI têm como lastro os créditos considerados imobiliários oriundos das notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussória, não conversíveis em participação societária, para colocação privada, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da **ATRIUM PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, na Quadra SHCS CR, Quadra 502, Bloco C, parte 449, Loja 37, Asa Sul, CEP 70330-530, inscrita no CNPJ sob o nº 27.202.476/0001-61 (**"Notas Comerciais"** e **"Devedora"**, respectivamente), emitidas nos termos do Instrumento de Emissão (conforme abaixo definido), celebrado em 06 de setembro de 2023, entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas (conforme abaixo definido), nos termos do Anexo Normativo I da Resolução da CVM 60. Para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários e vinculá-los aos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, os CRI da 1ª Série terão prazo de vencimento de 3.632 (três mil, seiscentos e trinta e dois) anos contados da Data de Emissão dos CRI da 1ª Série, vencendo-se, portanto, no dia 15 de setembro de 2033. O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da 1ª Série será atualizado monetariamente pela variação do IPCA (conforme abaixo definido), a partir da primeira data em que ocorrer a integralização dos CRI 1ª Série. A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável) dos CRI da 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Os CRI da 1ª Série serão depositados para: **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3** (**"B3"**), sendo a distribuição dos CRI da 1ª Série liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI da 1ª Série custodiados eletronicamente na B3.

O Agente Fiduciário foi nomeado para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, nos interesses da comunhão dos titulares de CRI. Em observância ao artigo 37 da Resolução CVM 60, a Emissora instituirá regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60. O objeto do Regime Fiduciário será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430. Não serão constituídas garantias específicas sobre os CRI. Os CRI não contarão com reforços de crédito estruturais ou de terceiros.

A distribuição dos CRI da 1ª Série será intermediada pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13 (**"Terra Investimentos"** ou **"Coordenador Líder"**). Os CRI da 1ª Série serão distribuídos, exclusivamente, aos investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM 30, e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30. O anúncio de início foi divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 A 27 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR DO TÍTULO QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE O REFERIDO TÍTULO. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI 1ª SÉRIE CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3.

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

COORDENADOR LÍDER

TERRA INVESTIMENTOS

AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST

ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA

FRANCO LEUTEWILER HENRIQUES ADVOGADOS

A data deste Prospecto Definitivo é 05 de outubro de 2023.

CRI LOTUS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CRI LOTUS

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve Descrição da Oferta 1

2.2. Apresentação da Securitizadora 1

2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI da 1ª Série em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 2

2.4. Identificação do público-alvo 2

2.5. Valor Total de Oferta 3

2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários 3

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 10

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora 10

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: 10

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 12

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providencias que serão adotadas 12

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar 12

4. FATORES DE RISCO 13

Riscos Relativo ao Ambiente Macroeconômico. 13

Riscos da Operação de Securitização 17

Riscos dos CRI e da Oferta 18

Riscos Relacionados à Securitizadora 23

Riscos Relacionados à Devedora 24

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 28

5.1. Cronograma tentativo 28

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 30

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 31

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 31

7.2. Inadequação do investimento 31

7.3. Eventual Modificação da Oferta 31

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 33

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida 33

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores 33

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 de Securitização 33

8.3.1. Aprovação Societária da Emissora 33

8.3.2. Aprovação Societária da Devedora 33

8.4 Regime de Distribuição 33

8.5. Plano de Distribuição 33

8.6. Formador de Mercado 35

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização 35

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam 35

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 36

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários 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 CRI 36

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 36

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI 36

9.4. Política de investimento 36

CRI LOTUS

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 37

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: 37

10.1.1. Características Relevantes das Notas Comerciais..... 37

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão 38

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 39

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito..... 39

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento..... 39

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 39

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais 40

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados; 40

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..... 40

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 45

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios..... 46

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 47

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..... 47

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 47

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E OS AVALISTAS 48

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios. 48

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;..... 48

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. 48

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado. 48

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. 51

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 52

Entre o Coordenador Líder e a Emissora 52
Entre o Coordenador Líder e a Devedora 52
Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário 52
Entre o Coordenador Líder e o Custodiante/Escriturador 52
Entre o Coordenador Líder e os Avalistas 52
Entre a Emissora e a Devedora 53
Entre a Emissora e o Agente Fiduciário 53
Entre a Emissora e o Custodiante/Escriturador 53
Entre a Emissora e os Avalistas 53
Entre a Devedora e o Agente Fiduciário 53
Entre a Devedora e o Custodiante/Escriturador 53
Entre os Avalistas e o Agente Fiduciário 53
Entre os Avalistas e o Custodiante/Escriturador 53

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 54

14.1 Condições do Contrato de Distribuição. 54
14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta. 55

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 56

15.1 Formulário de Referência. 56

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 58

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 60

17.1 Informações Adicionais dos CRI 60
17.2 Informações Adicionais da Devedora e seu grupo econômico 61

18. DEFINIÇÕES 64

ANEXOS

ANEXO I Ata da reunião de diretoria que deliberou a emissão dos CRI 83

ANEXO II Ata de reunião de sócios de que deliberaram a emissão das Notas Comerciais 85

ANEXO III Estatuto social atualizado da Securitizadora 87

ANEXO IV Contrato social atualizado da Devedora 89

ANEXO V Termo de securitização de créditos 91

ANEXO VI Instrumento de Emissão de Notas Comerciais 93

ANEXO VII Declaração de que o registro da Emissora se encontra atualizado e atestando a veracidade das informações 95

V002

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

NOS TERMOS DO §3º DO ARTIGO 17 E DO ITEM 2 DA SEÇÃO "INFORMAÇÕES DO PROSPECTO" DO "ANEXO E" DA RESOLUÇÃO CVM 160, SEGUE ABAIXO BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA. O SUMÁRIO ABAIXO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSÃO, A OFERTA E OS CRI 1ª SÉRIE.

RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO, INCLUSIVE SEUS ANEXOS, DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, COM ESPECIAL ATENÇÃO À SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 13 A 27 DESTE PROSPECTO. RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NOS CRI 1ª SÉRIE.

2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, b, da Resolução CVM 160, a Emissora realizará a sua 217ª (ducentésima décima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em duas séries, de, inicialmente, de 115.000 (cento e quinze mil) CRI, sendo 72.000 (setenta e dois mil) CRI da 1ª Série e 43.000 (quarenta e três mil) CRI da 2ª Série. Os CRI da 1ª Série são objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual foi objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item b, da Resolução CVM 160, sob regime de melhores esforços de colocação. Não haverá distribuição parcial dos CRI 1ª Série, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160.

A Oferta é irrevogável e está sujeita às condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, que não afetem o funcionamento normal do mercado e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Breve Histórico da Emissora

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.

Principais concorrentes

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

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

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

Histórico de Emissões

A Emissora possui, em circulação: (i) 471 emissões de certificados de recebíveis imobiliários ativas, que resultam no montante de R$42.193.615.722,14; e (ii) 40 emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R$8.441.870.000,00; (iii) 3 emissões de Debêntures no montante de R$6.514.464.000,00; e (iv) 2 emissões de Certificados de Recebíveis no montante de R$100.000.000,00.

Patrimônio Líquido da Emissora

Em 31 dezembro de 2022, o patrimônio líquido da Emissora era de R$10.128.250,04 (dez milhões, cento e vinte e oito mil, duzentos e cinquenta reais e quatro centavos).

Pendências Judiciais e Trabalhistas

Não existem passivos contingentes que possam estar relacionados a processos de naturezas civil, fiscal ou trabalhista, classificados como perda provável, conforme o item 11 do Formulário de Referência da Emissora.

Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas pela Emissora com patrimônio separado e porcentagem de CRI emitidos com coobrigação

PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA EMISSORA	
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100% (cem por cento)
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora	0% (zero por cento)
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.	

2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI da 1ª Série em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Os Créditos Imobiliários 1ª Série, devidos pela Devedora e oriundos das Notas Comerciais da Primeira Série, foram vinculados ao CRI 1ª Série por meio do Termo de Securitização, e são objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, e serão depositados nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31, para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, conforme o caso, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores**”, respectivamente), quais sejam: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados, sendo que poderá ser admitida a participação de “Pessoas Vinculadas”, conforme definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação dos CRI da 1ª Série em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição dos CRI da 1ª Série não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder e aos participantes especiais da Oferta (“**Instituições Participantes da Oferta**”) a verificação da adequação do investimento nos CRI da 1ª Série ao perfil de seus respectivos clientes. Os CRI da 1ª Série somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta dos CRI da 1ª Série, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total de Oferta

O Valor Total da Emissão é de, na Data de Emissão, R$115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), sendo (i) R$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais) captados por meio dos CRI da 1ª Série, objeto da presente Oferta; e (ii) R$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais) captados por meio dos CRI da 2ª Série.

2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários

Os CRI são emitidos em 2 (duas) séries, e os CRI da 1ª Série são emitidos com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	Os CRI da 1ª Série têm Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI da 1ª Série.
Quantidade de CRI 1ª Série	Serão emitidos 72.000 (setenta e dois mil) CRI da 1ª Série.
Lote Adicional de CRI	Não será admitida a emissão de lote adicional de CRI previsto no artigo 50 da Resolução CVM 160.
Código ISIN dos CRI 1ª Série	BRAPCSCRIK83
Classificação de Risco	Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir *rating* aos CRI. **Para mais informações sobre a classificação de risco dos CRI, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e aos CRI - Inexistência de classificação de risco dos CRI”, na página 18 deste Prospecto.**
Data de Emissão dos CRI 1ª Série	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 06 de setembro de 2023.
Prazo e Data de Vencimento dos CRI 1ª Série	Os CRI 1ª Série terão prazo de 3.632 (três mil seiscentos e trinta e dois) dias corridos a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento em 15 de setembro de 2033, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI 1ª Série, de vencimento antecipado das Notas Comerciais da Primeira Série (e, consequentemente, dos CRI 1ª Série) e liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI da 1ª Série serão depositados (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI da 1ª Série realizada por meio da B3.
Atualização Monetária dos CRI da 1ª Série	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal dos CRI da 1ª Série será monetariamente atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IPCA**”), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série ou desde a última Data de Pagamento dos CRI da 1ª Série, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Pagamento dos CRI da 1ª Série, exclusive, sendo que o produto da atualização monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, de acordo com a seguinte fórmula (“**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série**”): Vna = VN x C, onde: **Vna** = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

	VN = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série após a última incorporação dos juros, amortização e atualização monetária, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. **C** = fator resultante da variação acumulada das variações mensais do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma: $$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}, \text{ onde}$$ **Nik** = Valor do número índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento dos CRI da 1ª Série, referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento dos CRI da 1ª Série. **NI_{k-1}** = Número índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês "k" definido acima. **dup** = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo dup um número inteiro. **dut** = Número de Dias Úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se o "dut" como 20 (vinte) Dias Úteis.
Juros Remuneratórios dos CRI	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade aplicável, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de efetivo pagamento dos Juros Remuneratórios em questão (exclusive), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula: $$\text{Ji} = \text{VNa x } (\text{Fator Juros} - 1)$$ Onde: **"Ji"** corresponde ao valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 08 (oito) casas decimais sem arredondamento; **"Vna"** conforme definido acima; **"Fator Juros"** corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$Fator\ Juros = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}$$ Onde: **i** = 8,75 (oito inteiros e setenta e cinco centésimos); **dup** = conforme definido acima.
Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI	Os Juros Remuneratórios dos CRI da 1ª Série serão pagos, mensalmente, conforme cronograma disposto na tabela constante no Anexo II do Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI previstas no Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 16 de outubro de 2023 e, o último, na Data de Vencimento dos CRI.
Amortização Programada dos CRI 1ª Série	O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será ordinariamente amortizado na Data de Vencimento dos CRI, conforme indicado na tabela constante do Anexo II ao Termo de Securitização.

Repactuação Programada	Não haverá repactuação programada dos CRI da 1ª Série.
Amortização Extraordinária dos CRI	Os CRI deverão ser amortizados compulsoriamente em caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais ou Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, observado o disposto no Instrumento de Emissão e no Termo de Securitização.
Resgate Antecipado dos CRI	Os CRI deverão ser resgatados antecipadamente (i) caso seja declarado o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos e prazos previstos no Instrumento de Emissão; ou (ii) em qualquer das hipóteses em que vier a ser realizado um Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais pela Devedora.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pelo Aval e pelas garantias objeto dos Contratos de Garantia, constituídas ou a serem constituídas diretamente em favor da Securitizadora, no âmbito da presente Emissão.
Créditos Imobiliários da 1ª Série	Os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais da Primeira Série que lastreiam os CRI da 1ª Série, são oriundos da 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Devedora.
Lastro dos CRI	Os CRI da 1ª Série são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais da Primeira Série, representados por CCI.
Existência ou não de Regime Fiduciário	Haverá Regime Fiduciário, em favor da emissão e dos Titulares dos CRI, instituídos sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430 e do artigo 37 da Resolução CVM 60.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos seguintes Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado dos incisos "i" a "iv" abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: (i) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora; (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; (iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado; (iv) automaticamente, na Data de Vencimento dos CRI ou eventual Resgate Antecipado dos CRI; e (v) após o vencimento dos CRI, na hipótese do não resgate integral dos CRI pela Securitizadora em razão de insuficiência de ativos ou em razão de insolvência da Securitizadora, conforme o caso, e previsto nas cláusulas acima, mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado em dação em pagamento aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, cabendo ao Agente Fiduciário (em caso de assunção transitória da administração do Patrimônio Separado nas hipóteses previstas acima) ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos

	Titulares dos CRI, após deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os créditos do Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos, e (d) transferir os créditos do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos.
Tratamento Tributário	Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto e/ou no Termo de Securitização para avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica a qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis e vigentes na Data de Emissão dos CRI, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos. <u>Imposto sobre a Renda</u> Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa. A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários 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, a saber: (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); e (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). O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores, pessoas jurídicas, tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da IN RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. 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. 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 (inciso I do artigo 77, Lei 8.981, artigo 71 da IN RFB 1.585 e inciso I do artigo 859 do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

	Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados: (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze inteiros por cento) e adicional de 10% (dez inteiros por cento); (ii) 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, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte inteiros por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze inteiros por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco inteiros por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte inteiros por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor). Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso 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 IN RFB 1.585). <u>Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior</u> Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com a Resolução CMN 4.373, e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (§4º do artigo 85, da IN RFB 1.585). Conceitualmente, são entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição com tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme em vigor. <u>PIS e COFINS</u> 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, conforme em vigor, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme em vigor, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor). Os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas. Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos. <u>IOF/Câmbio</u> Conforme regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, 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. 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. <u>IOF/Títulos</u> As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32 do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.
Outros, direitos, vantagens e restrições	Os CRI da 1ª Série são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Especial. Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI 1ª Série somente poderão ser negociados

	em mercados organizados de valores mobiliários com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta dos CRI da 1ª Série, nos termos do inciso "iii" do artigo 86 da Resolução CVM 160. No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta dos CRI da 1ª Série, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento da Oferta, manifestar-se sobre eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da Oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI da 1ª Série.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI da 1ª Série, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para integralizar as Notas Comerciais da Primeira Série, observado os descontos para o pagamento de despesas, conforme disposto no Termo de Securitização.

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:

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

Os recursos líquidos, obtidos pela Devedora em função da emissão das Notas Comerciais e do recebimento do Preço de Aquisição, serão destinados por ela ou por suas controladas, para despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes a aquisição, construção e/ou a reforma dos Empreendimentos Imobiliários, de acordo com o Cronograma Indicativo detalhado no Anexo X do presente Termo de Securitização.

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

A comprovação da Destinação de Recursos será semestralmente feita pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, até o último Dia Útil dos meses fevereiro e de agosto, tendo por base os semestres fiscais findos em dezembro e junho, e deverá ser realizada, a partir da respectiva Data de Integralização dos CRI até a data de vencimento dos CRI, sendo o primeiro envio devido em 29 de fevereiro de 2024, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos: (i) no Relatório Semestral, cujo modelo é parte integrante do Instrumento de Emissão na forma do Anexo IV, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários, nos termos do Cronograma Indicativo, acompanhado do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre, bem como dos Relatórios de Medição, além de cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital, AFAC ou qualquer outra forma permitida em lei, respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Devedora para suas controladas, quando for o caso, cópia das demonstrações financeiras, balanços, extratos e/ou atos societários que demonstrem referidas transferências pela Devedora; (ii) adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

Até a data de vencimento dos CRI, será possível a inclusão de novo(s) empreendimento(s) imobiliário(s) no Anexo X do presente Termo de Securitização por meio de aditamento a este Instrumento de Emissão, desde que aprovado em Assembleia Especial, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes na referida Assembleia Especial, em primeira ou segunda convocação.

c) a data limite para que haja essa destinação

Os recursos captados por meio da Oferta deverão ser destinados conforme o Cronograma Indicativo previsto no Anexo III do Instrumento de Emissão e Anexo XI do Termo de Securitização.

Por se tratar de cronograma tentativo e não vinculante, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar o Instrumento de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das obrigações oriundas do Instrumento de Emissão, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI.

d) cronograma indicativo de destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo Agente Fiduciário.

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Imóvel Lastro Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Lotus Tower - Asa Norte SAUN Quadra 5 Lote A - Asa Norte, Brasilia - DF 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal	Lotus Tower Participações Ltda.	NÃO	R$92.000.000,00	80%	R$10.977.139,00	NÃO
Glass - Asa Sul SQS 212, Bloco I, Brasília – DF 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal	212 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	NÃO	R$11.500.000,00	10%	R$3.994.515,49	NÃO
Vert - Asa Sul SQS 116, Bloco H, Brasília – DF 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal	116 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	NÃO	R$11.500.000,00	10%	R$3.575.916,89	NÃO
TOTAL			**R$115.000.000,00**	**100,00%**	**R$18.547.571,39**	-

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)								
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026
		R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$
LOTUS TOWER	92.000.000,00	1.959.443,05	7.002.609,68	22.809.434,24	24.974.456,80	16.339.146,24	15.351.093,46	3.563.816,54
GLASS	11.500.000,00	1.286.250,34	2.156.421,02	3.522.726,05	2.800.610,93	1.733.991,66	0,00	0,00
VERT	11.500.000,00	1.890.523,64	3.681.548,53	3.204.299,36	2.511.746,24	211.882,23	0,00	0,00
Total	**115.000.000,00**	**5.136.217,03**	**12.840.579,22**	**29.536.459,65**	**30.286.813,97**	**18.285.020,12**	**15.351.093,46**	**3.563.816,54**

O cronograma acima 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 das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo acima 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.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Em-preem-dimento Desti-nação	Finali-dade da Utili-zação dos Re-cursos	Orçamento Total previsto (R$) por Empreendi-mento Destinação (A)	Gastos já realizados em cada Empreendi-mento Destinação até a Data de Emissão (R$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R$) (C = A - B)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R$) (E = C - D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
Lotus Tower	Construção	R$102.977.139,00	R$11.571.743,08	R$91.405.395,92	R$92.000.000,00	R$594.604,08	R$92.000.000,00	80%
Glass	Construção	R$55.494.515,49	R$1.929.568,53	R$53.564.946,96	R$11.500.000,00	R$42.064.946,96	R$11.500.000,00	10%
Vert	Construção	R$55.075.916,89	R$1.381.745,40	R$53.694.171,49	R$11.500.000,00	R$42.194.171,49	R$11.500.000,00	10%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja R$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais)

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

A Devedora estimou, na Data de Emissão, que a Destinação dos Recursos ocorrerá conforme o Cronograma Indicativo, estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo III do Instrumento de Emissão, sendo que, caso necessário, a Devedora, diretamente ou por intermédio de suas controladas, poderá, a seu exclusivo critério e observado sempre o princípio da boa-fé, destinar os recursos provenientes do Instrumento de Emissão em datas e montantes diversos dos previstos no Cronograma Indicativo, observada a obrigação de realizar a integral destinação de recursos nos Empreendimentos Imobiliários até a data de vencimento dos CRI ou até que seja comprovada, pela Devedora, a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

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 providencias que serão adotadas

Não aplicável.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

O investimento em certificados de recebíveis envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores, os quais envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, relacionados à Securitizadora, à Devedora, às Garantias e aos Avalistas, podendo afetar de forma adversa e material seus negócios, situação financeira e patrimonial, e, portanto, a capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações previstas no Termo de Securitização e no Instrumento de Emissão. Os riscos listados podem também afetar os próprios CRI objeto da Emissão.

Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando os fatores de risco listados abaixo, assim como nos demais Documentos da Operação, bem como consultar assessor de investimentos ou outros profissionais que julgarem necessários antes de tomarem uma decisão de investimento.

Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI. Não obstante, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje são imateriais, também possam ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora e os Avalistas.

Riscos Relativo ao Ambiente Macroeconômico.

a) Interferência do governo brasileiro na economia

O governo brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora e da Devedora. As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

b) Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras.

Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

c) Efeitos da Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil, que podem causar efeito adverso relevantes nas atividades dos envolvidos no Termo de Securitização. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não podemos prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e nosso fluxo de caixa podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores tais como, mais não limitados a variação nas taxas de câmbio, controle de câmbio, índices de inflação, flutuações nas taxas de juros, falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais, instabilidade de preços, política fiscal e regime tributário, e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

d) Efeitos da Política Anti-Inflacionária do Governo Federal

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras e eventuais medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam a Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que o Termo de Securitização e os documentos relacionados a este não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos investidores dos CRI está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

e) Instabilidade cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes 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. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Securitizadora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

f) Redução de investimentos estrangeiros no Brasil

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 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 o eventual aumento nas taxas de juros de títulos públicos de países desenvolvidos 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

g) Acontecimentos recentes no Brasil

Os Investidores Qualificados que decidirem pelo investimento nos CRI devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar ou não melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora e os Avalistas. O Brasil enquanto nação atualmente é classificado (*sovereign credit rating*) como "BB-" pela agência Standard & Poor's Rating Services e pela agência Fitch Ratings Brasil Ltda e como "Ba2" pela agência Moody's, o que representa um grau especulativo de investimento. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e dos Avalistas e consequentemente suas capacidades de pagamento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

h) A Devedora está sujeita à instabilidade econômica e política e a outros riscos relacionados a operações globais e em mercados emergentes que podem afetar adversamente a economia brasileira e os negócios da Devedora

Dado que a Devedora opera no Brasil, ele está vulnerável a certas condições econômicas, políticas e de mercado voláteis no Brasil e em outros mercados emergentes, que poderão ter impacto negativo sobre os resultados operacionais e sobre a capacidade de a Devedora prosseguir com suas estratégias de negócios. Assim, a Devedora está exposta também a outros riscos, dentre os quais: (i) inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços; (ii) alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuamos; (iii) controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais; e (iv) instabilidade política significativa. A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Devedora atua ou em outros mercados para os quais a Devedora pretende expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

i) Desafios e incertezas geopolíticas e outros devidos ao conflito militar em curso entre a Rússia e a Ucrânia podem ter um efeito adverso relevante na economia global, alguns preços de materiais e *commodities* e nos negócios da Devedora

Os mercados globais estão atualmente operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e interrupção após a invasão em larga escala da Ucrânia pela Rússia em 24 de fevereiro de 2022. Embora a duração e o impacto do conflito militar em curso sejam altamente imprevisíveis, o conflito na Ucrânia e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade empresarial globalmente e levar a: (i) impactos no mercado de crédito e de capitais; (ii) potencial valorização do dólar americano; e (iii) crescimento global mais baixo ou negativo.

Qualquer evento desse tipo pode aumentar os custos e afetar adversamente os negócios da Devedora se não for capaz de repassar esse aumento de custos aos seus clientes. Além disso, a anexação anterior da Crimeia pela Rússia, o recente reconhecimento de duas repúblicas separatistas nas regiões de Donetsk e Luhansk da Ucrânia e as subsequentes intervenções militares na Ucrânia levaram a sanções e outras penalidades impostas pelos Estados Unidos, União Europeia e outros países contra a Rússia, Bielorrússia, a região da Crimeia da Ucrânia, a chamada República Popular de Donetsk e a chamada República Popular de Luhansk, incluindo o acordo para remover certas instituições financeiras russas do sistema de pagamento *Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication*, ou SWIFT.

Potenciais sanções e penalidades adicionais também foram propostas e/ou ameaçadas. As ações militares russas, as sanções resultantes e as contramedidas russas ou ações de retaliação (incluindo ciberataques e espionagem) podem afetar adversamente a economia global e os mercados financeiros e levar a mais instabilidade e falta de liquidez nos mercados de capitais. O impacto dessas medidas, bem como as possíveis respostas a elas por parte da Rússia, são atualmente desconhecidos e, embora a exposição da Companhia à Rússia e à Ucrânia seja limitada, medidas atuais e futuras podem afetar significativa e adversamente os negócios da Devedora, sua condição financeira e resultados operacionais.

Os riscos geopolíticos e econômicos também aumentaram nos últimos anos como resultado das tensões comerciais entre os Estados Unidos e a China, o Brexit e o aumento do populismo. As crescentes tensões podem levar, entre outros, a uma desglobalização da economia mundial, um aumento do protecionismo ou barreiras à imigração, uma redução geral do comércio internacional de bens e

serviços e uma redução na integração dos mercados financeiros, qualquer um dos quais poderia afetar material e adversamente os negócios, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora, comprometendo a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito da emissão das Notas Comerciais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

j) Riscos relacionados ao surto de doenças transmissíveis

Os surtos de doenças transmissíveis podem causar a diminuição do consumo, o aumento inflacionário, aumento do desemprego, dentre inúmeros outros fatores semelhantes ou iguais às grandes crises econômicas. Nesse sentido, surtos ou potenciais surtos de doenças, como a COVID-19, representam grandes riscos à economia brasileira, não estando excluídos as operações e os negócios da Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, a sua respectiva capacidade de auferir renda. Desse modo, os possíveis impactos aos negócios da Securitizadora e da Devedora gerados por surtos de doenças transmissíveis representa, pois, riscos à capacidade de adimplemento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

k) 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. Em especial, o mercado de capitais brasileiro tem observado um aumento na volatilidade devido à incerteza das investigações em andamento pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal. Essas investigações afetaram o ambiente econômico e político do Brasil. Alguns integrantes do governo e do poder legislativo, bem como executivos de grandes empresas públicas e privadas, estão sob acusações de corrupção por supostamente aceitarem subornos em troca de contratos de concessão do governo com empresas dos setores de infraestrutura, petróleo, gás e construção, entre outros.

Esses subornos supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizados ou divulgados publicamente, resultando no enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como consequência, vários políticos, incluindo integrantes do Congresso Nacional e executivos de grandes empresas públicas e privadas renunciaram a seus cargos e/ou foram presos, enquanto outros ainda estão sob investigação por conduta antiética e ilegal identificada durante essas investigações.

O eventual desfecho dessas e de outras investigações permanece incerto, mas essas investigações já afetaram negativamente a reputação das empresas envolvidas, bem como a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. Não há garantia de que essas investigações em andamento não levarão a mais instabilidade política e econômica, ou se novas alegações contra membros e executivos do governo e/ou empresas privadas surgirão no futuro.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da 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, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedor relativas às Notas Comerciais e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

l) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

m) Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos da Operação de Securitização

a) Recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios

A securitização de direitos creditórios é uma forma de captação recente no Brasil e, além disso, as operações de securitização apresentam estrutura mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor e dos créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado com histórico recente no Brasil, este ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos investidores dos CRI, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

b) Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

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 no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI, em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer dos termos e das condições aplicáveis aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

c) A regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis é recente e ainda não foi testada no mercado

Não obstante tenha sido publicada regulamentação específica para os certificados de recebíveis em 2021, por meio da Resolução CVM 60, ainda não se tem certeza dos efeitos que o marco regulatório acarretará à estruturação das operações, na medida em que a regulamentação é nova e sua aplicação aos CRI ainda está sendo verificada pelos *players* do mercado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos dos CRI e da Oferta

a) Falta de liquidez dos CRI

O modelo de financiamento no mercado de capitais por meio dos CRI ainda é incipiente no Brasil. Desta forma, o mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociações dos CRI que possibilite aos Titulares dos CRI sua alienação nas condições que entendam convenientes.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

b) Restrição de negociação até o encerramento da Oferta e cancelamento da Oferta

Não haverá negociação dos CRI no mercado secundário ao Público Investidor em Geral até o encerramento do período de 6 (seis) meses após o encerramento da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160. Os Investidores Qualificados que subscreverem e integralizarem os CRI poderão ter que aguardar durante toda a duração deste período para realizar a negociação dos CRI. Nesse sentido, a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar negativamente a liquidez dos Investidores Qualificados. Ainda, a Emissão está condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes pela Devedora e/ou pelos Avalistas, nos termos do Contrato de Distribuição e do Instrumento de Emissão. O Investidor Qualificado deverá considerar a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário e o público restrito com o qual os CRI poderão ser negociados, bem como possibilidade de cancelamento da Emissão pelos eventos aqui descritos, como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

c) A colocação dos CRI, pelo Coordenador Líder, está condicionado ao cumprimento das Condições Precedentes para a Colocação dos CRI

O início do Período de Distribuição caracteriza a possibilidade de efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI. Não obstante, a colocação dos CRI pelo Distribuidor, isto é, a efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI, está condicionada ao integral cumprimento das Condições Precedentes para a Colocação, conforme previstas no Contrato de Distribuição. Nesse sentido, é possível que, ainda que o Período de Distribuição seja iniciado, a Oferta seja cancelada pelo Coordenador Líder em razão de não atendimento integral das Condições Precedentes para a Colocação dos CRI, de modo que o potencial investidor deve considerar tal aspecto como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

d) Inexistência de classificação de risco dos CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Investidores Qualificados não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating), o que poderá induzir os Investidores Qualificados a erro. Caberá aos potenciais Investidores Qualificados, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando a, aqueles riscos descritos no Termo de Securitização. Inclusive, a inexistência de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade de a Devedora honrar as obrigações por ele assumidas e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

e) Risco de estrutura

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações dos CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores Qualificados em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

f) Quórum de deliberação em Assembleia Especial

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos 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 dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

g) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

h) Risco de deliberação para que os CRI não sejam resgatados antecipadamente

Os Créditos Imobiliários preveem eventos de vencimento antecipado não automático dos Créditos Imobiliários, hipóteses em que a decretação do resgate antecipado dos CRI poderá ser obstada ou não pela Assembleia Especial. Desta forma, ainda que ocorra qualquer um dos referidos eventos de vencimento antecipado não automático dos Créditos Imobiliários, há risco de que a Securitizadora não possa tomar quaisquer medidas e os Titulares dos CRI permaneçam com o investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

i) Riscos relacionados às Garantias

De forma a garantir o cumprimento de todas as obrigações da Devedora oriundas das Notas Comerciais, foram constituídas a Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Cessão Fiduciária Lotus Prime e a Cessão Fiduciária Glass e Vert em benefício da Securitizadora. Para que as Garantias passem a beneficiar a Securitizadora, os Contratos de Garantia deverão ser registrados perante os competentes cartórios de registro de imóveis e os competentes cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, para fins de eficácia e validade.

Não há, no entanto, garantia de que estes registros ocorrerão antes da Data de Vencimento dos CRI, e não se tem controle sobre a realização de tais registros, de forma que, caso não ocorram, a Alienação Fiduciária dos Imóveis poderá não ser constituída, o que poderá ocasionar prejuízos aos investidores dos CRI. Adicionalmente, em caso de eventual necessidade de excussão das Garantias, não há garantia de que os montantes apurados serão suficientes para a integral liquidação dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

j) Riscos relacionados à redução do valor das Garantias

As Garantias poderão sofrer reduções e depreciações antes da Data de Vencimento dos CRI, de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI. Assim sendo, caso se dê o inadimplemento da obrigação de reforço ou recomposição de uma ou mais Garantias, não há como se assegurar que a Devedora e/ou os Avalistas terão recursos suficientes para honrar os pagamentos devidos nos termos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

k) Riscos relacionados aos Recursos Cash Sweep

A existência dos Recursos Cash Sweep está sujeita ao efetivo recebimento dos pagamentos relacionados à venda dos Empreendimentos Cash Sweep. Os recebimentos de tais pagamentos podem não ser suficientes para atingir o Valor Alvo dos Recursos Cash Sweep e/ou podem ocorrer posteriormente à data prevista para pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Assim sendo, não há como se assegurar que a Devedora e/ou os Avalistas terão recursos suficientes para honrar os pagamentos devidos nos termos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, dos CRI.

l) Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

m) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

n) Risco relacionado à entrada em vigor de nova regulamentação de ofertas publicas

A Resolução CVM 160, que dispõe sobre a nova regulamentação aplicável para ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados entrou em vigor em 2 de janeiro de 2023. Portanto ainda não se tem precedentes sobre a referida norma, bem como são desconhecidos os efeitos que referido marco regulatório acarretará à estruturação das operações, na medida em que a regulamentação é nova e sua aplicação aos CRI ainda está sendo verificada pelos *players* do mercado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

o) Processo de diligência legal (*due diligence*) restrito à Devedora, aos Avalistas e aos Imóveis Onerados

A Devedora, os Avalistas e os Imóveis Onerados 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, dos Avalistas e relacionadas aos Imóveis Onerados podem afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, com efeito, o pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

p) Risco decorrente da impossibilidade de assegurar que as Garantias serão suficientes para garantir o pagamento de todas as Obrigações Garantidas

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da emissão dos CRI, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações. Adicionalmente, é possível que o Aval se torne inexequível no caso de falência dos Avalistas.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

q) Ausência de processo de diligência legal (*due diligence*) da Emissora e de seu formulário de referência, bem como ausência de opinião legal sobre a diligência legal (*due diligence*) da Emissora e de seu formulário de referência

A Emissora e seu Formulário de Referência não foram objeto de *due diligence* para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às obrigações e/ou contingências da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

r) Risco em função da submissão da Oferta ao Registro Automático de Distribuição

Tendo em vista suas características, a Oferta será submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Avalistas, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

s) Risco de não atendimento do quórum para deliberação em Assembleia Especial

Determinadas matérias necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas em Assembleia Especial, de modo que, o respectivo quórum pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, podendo gerar impactos negativos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

t) Risco decorrente da não realização do Patrimônio Separado

O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários, bem como todos os recursos deles decorrentes e as respectivas garantias vinculadas, na forma prevista no Termo de Securitização. Dessa forma, qualquer atraso ou inadimplência por parte da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade de Securitizadora honrar os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

u) Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, conforme previsto no Termo de Securitização, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar as Despesas.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

v) Risco de não renovação de licenças necessárias ao regular exercício das atividades desenvolvidas nos Imóveis Onerados

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas nos Imóveis Onerados, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas pelas autoridades públicas competentes, podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Imóveis Onerados e para a Devedora, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades

que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, bem como a execução das garantias.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

w) Risco de variações no mercado imobiliário

Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Onerados, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

x) Risco Tributário

O risco tributário pode ser entendido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Securitizadora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

y) Risco de Resgate Antecipado

Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais; ou (ii) declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais. Em qualquer uma dessas situações descritas o horizonte original de investimento do titular de CRI será frustrado e poderão ocorrer prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

z) Risco de Distribuição Parcial

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI da 2ª Série, na forma do artigo 73 da Resolução CVM 160.

O Investidor poderá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição da totalidade dos CRI ofertados. Ainda, na hipótese comentada acima, caso ao final do Prazo de Colocação não haja a distribuição da totalidade dos CRI ofertados, os respectivos CRI serão cancelados, observados os procedimentos previstos nos artigos 70 e seguintes da Resolução CVM 160. Nessa hipótese, o Investidor poderá ver frustrada sua intenção de investimento nos CRI, podendo não conseguir reinvestir os recursos 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

aa) Demais Riscos

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Riscos Relacionados à Securitizadora

a) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

b) Manutenção do registro de companhia securitizadora

A sua atuação como companhia securitizadora de certificados de recebíveis depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora na CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

c) Crescimento da Securitizadora e de seu capital

O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

d) Importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora 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 Securitizadora. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

e) Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, 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. 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. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

f) Risco de o Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Securitizadora

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Securitizadora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Securitizadora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

g) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3.

Portanto, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial, pelos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

h) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Securitizadora e seus clientes, as quais incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados.

Não há garantias de que a Securitizadora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas com os Titulares dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

i) Outros riscos relacionados à Securitizadora

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Riscos Relacionados à Devedora

a) Risco de obtenção e renovação de autorizações e licenças

A Devedora é obrigada a obter licenças específicas para realizar as suas atividades, emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações. A violação de tais licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pela Devedora, o que poderá impactar a capacidade de a Devedora honrar com os compromissos assumidos no âmbito da Emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

b) Risco de crédito da Devedora e a inadimplência das Notas Comerciais pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das Notas Comerciais. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora e de terceiros. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento Notas Comerciais, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial de execução das Notas Comerciais serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento dos Juros Remuneratórios e Amortização Ordinária depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, das Notas Comerciais, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua respectiva capacidade de pagamento pode

afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá acarretar na perda total ou parcial, pelos investidores, do capital investido nos CRI.

No mais, os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

c) Risco de concentração de devedor e dos direitos creditórios imobiliários

Os CRI são concentrados em apenas 01 (um) devedora, a qual origina os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais. A ausência de diversificação do devedor dos Créditos Imobiliários pode trazer riscos para os investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares dos CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários.

Ainda, após a integralização dos CRI da 2ª Série, os Recebíveis União Europeia serão insuficientes para pagamento das obrigações oriundas das Notas Comerciais, sendo que a partir desse momento os pagamentos devidos passarão a utilizar os recursos do Fundo de Juros. Caso os Recebíveis União Europeia sejam reduzidos ou deixem de ser pagos e os recursos oriundos das vendas dos Empreendimentos Cash Sweep não atinjam os montantes esperados, pode não haver um fluxo adicional para realização dos pagamentos devidos no âmbito das Notas Comerciais, o que poderá afetar a capacidade de pagamento da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

d) O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas

A Devedora está sujeita a leis trabalhistas, fitossanitárias e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados, benefícios, a destinação dos resíduos e das descargas de poluentes na água e no solo, conforme o caso, e que afetam as suas atividades. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

e) Contingências trabalhistas e previdenciárias

A Devedora está sujeito a contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus respectivos empregados. Além disso, a Devedora contrata prestadores de serviços, que também estão sujeitos a contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus respectivos empregados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, eles poderão tentar responsabilizar a Devedora por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos prestadores de serviços a que estão vinculados, caso tais prestadores de serviços deixem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, sua capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

f) Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

g) Análise de risco de crédito

A análise do risco de crédito referente à Devedora, não foi realizada pela Securitizadora, sendo que qualquer análise especifica deverá ser realizada exclusivamente pelos Titulares dos CRI. Desta forma, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários, sendo que qualquer inadimplência poderá causar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar o fluxo de pagamento dos CRI pela Securitizadora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

h) Risco de liquidez da Devedora

Risco de liquidez é o risco de que a Devedora possa ter dificuldades de cumprir suas obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista. A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito bancárias e capacidade de liquidar posições de mercado. Em virtude da natureza dinâmica dos seus negócios, a Devedora mantém flexibilidade na captação de recursos mediante a manutenção de linhas de crédito bancárias, buscando a abertura de novas linhas, principalmente de recursos de bancos nacionais. A Devedora monitora constantemente o seu nível de liquidez, considerando o fluxo de caixa esperado e equivalentes de caixa. Contudo, erros ou alterações relevantes na projeção do fluxo de caixa futuro da Devedora, bem como o fechamento inesperado de linhas de crédito bancárias existentes, poderão afetar a liquidez da Devedora, prejudicando sua capacidade de cumprir as suas obrigações decorrentes da emissão das Notas Comerciais. Não há como assegurar que a Devedora conseguirá ampliar, ou mesmo manter, as suas atuais linhas de crédito bancárias.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

i) Risco da transferência de recursos para a Conta Vinculada Atrium

Parte dos recursos resultantes da integralização dos CRI serão transferidos e mantidos em depósito na Conta Vinculada Atrium até que cumpridas determinadas obrigações de comprovação de uso dos recursos nos termos dos Documentos da Operação. Ao serem transferidos para a Conta Vinculada Atrium, tais recursos deixarão de integrar o Patrimônio Separado na medida em que não há garantia sobre a Conta Vinculada Atrium. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, não há como assegurar que tais recursos serão recuperados e utilizados na quitação do saldo devedor.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

j) A Devedora pode não ser bem-sucedida na execução de suas estratégias de negócios, podendo afetar negativamente os seus planos para aumentar as suas receitas e rentabilidades

O crescimento e desempenho financeiro da Devedora dependerão do seu sucesso na implementação de diversos elementos de sua estratégia que estão sujeitos a fatores que vão além do seu controle. A Devedora não pode assegurar que todas e quaisquer de suas estratégias serão executadas integralmente ou com sucesso. Alguns aspectos da estratégia da Devedora podem resultar no aumento dos custos operacionais e no total da dívida financeira, e esse aumento pode não ser compensado por um aumento correspondente na receita, resultando em uma diminuição das margens operacionais da Devedora e piora em indicadores de alavancagem. Além disso, a Devedora pode não ser capaz de integrar com sucesso aquisições de outras sociedades e investimentos em novas unidades industriais que venham a ocorrer, ou implementar com sucesso sistemas operacionais, administrativos e financeiros adequados e controles para conseguir os benefícios que espera resultar destas aquisições e investimentos. O desvio da atenção da administração da Devedora e/ou quaisquer atrasos ou dificuldades relacionadas à integração dessas empresas ou ativos podem impactar negativamente e de forma relevante os negócios da Devedora. Assim, caso a Devedora não seja bem-sucedida na execução de sua estratégia de negócios, seus planos para aumentar a sua receita e rentabilidade poderão ser afetados negativamente e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma tentativo

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1]
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Concessão do registro automático da Oferta pela CVM.	05 de outubro de 2023
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado dos CRI 1ª Série Disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores Divulgação do Anúncio de Início de Distribuição dos CRI 1ª Série [2][3]	05 de outubro de 2023
3.	Data Estimada de Liquidação da Oferta dos CRI 1ª Série	13 de outubro de 2023
4.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI 1ª Série [3]	02 de abril de 2024
5.	Data Máxima de Início da Negociação dos CRI na B3	Dia Útil seguinte à divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição

[1] As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de 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. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

[2] Data de início do período de distribuição da Oferta dos CRI 1ª Série.

[3] O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta dos CRI 1ª Série serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta dos CRI da 1ª Série estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto Definitivo, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderão a Oferta dos CRI da 1ª Série imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta de ambas ou de apenas uma das séries, o cronograma poderá ser alterado. Para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI da 1ª Série, leia a seção 7 deste Prospecto "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta".

Procedimentos

(a) Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimentos direcionados ao Coordenador Líder, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

(b) Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI da 1ª Série serão subscritos pelos Investidores na Data de Integralização da respectiva série, pelo seu Valor Nominal Unitário. A integralização da totalidade dos CRI da 1ª Série será realizada via B3, à vista, observada a possibilidade de aplicação de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da 1ª Série subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM nº 160.

(c) Distribuição junto ao público investidor em geral

Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI 1ª Série somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

(d) Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia firme.

Não haverá garantia firme.

(e) Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide seção 7 deste Prospecto, em especial o subitem 7.3.

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

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os CRI 1ª Série são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no presente Prospecto, será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Centralizadora, inclusive o Fundo de Reserva e o Fundo de Juros. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia de Titulares de CRI.

Os CRI 1ª Série poderão ser negociados no mercado secundário, observado que os CRI 1ª Série somente poderão ser negociados com o público investidor em geral, ou seja, para investidores não qualificados, após 6 (seis) meses contados da Data de Encerramento da Oferta, nos termos do inciso III do artigo 86 da Resolução CVM 160.

7.2. Inadequação do investimento

O investimento em CRI da 1ª Série não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário brasileiro não poderá ser feita com investidores que não sejam Investidores Qualificados, considerando o disposto no parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora e/ou dos Avalistas 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", nas páginas 13 e 27 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI da 1ª Série, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Eventual Modificação da Oferta

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 da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta. A modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições previstas no Termo de Securitização.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

O disposto acima não se aplica à hipótese prevista no parágrafo abaixo, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

É permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com a Emissora e a Devedora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora ou pela Devedora, não sendo necessário requerer junto à CVM tal modificação, observado que: (i) é obrigatória a comunicação da modificação à CVM; e (ii) a requerimento do Coordenador Líder, a CVM pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta.

Tendo sido deferida a modificação, a CVM pode, uma única vez, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Coordenador Líder, prorrogar o prazo de distribuição da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização dos CRI, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: (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 automático da Oferta; (b) estiver 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 (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente pela Emissora através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, 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.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de CRI; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os Investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização dos CRI; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou da respectiva revogação, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de CRI; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os Investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização dos CRI; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou da respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a essa seção do Prospecto será mantida à disposição da CVM, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58, da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder da Oferta, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Distribuição), 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

A Oferta dos CRI da 1ª Série será destinada exclusivamente a Investidores que atendam aos requisitos de enquadramento previstos no artigo 12 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.

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 de Securitização

8.3.1. Aprovação Societária da Emissora

A Emissão e a Oferta dos CRI foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, registrada na JUCESP em 19 de outubro de 2022 sob nº 622.578/22-4, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16, parágrafo único do estatuto social da 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.

8.3.2. Aprovação Societária da Devedora

As condições da Emissão, das Notas Comerciais e a celebração do Instrumento de Emissão, incluindo a contratação dos prestadores de serviço e a celebração de todos os documentos necessários, foram autorizadas com base nas deliberações aprovadas em reunião de sócios da Emitente, realizada na data de 04 de outubro de 2023.

8.4 Regime de Distribuição

O Coordenador Líder efetuará a colocação dos CRI sob o regime de melhores esforços de colocação para o valor total definido para cada série, nos termos do Contrato de Distribuição.

A partir do dia subsequente à integralização de cada uma das séries, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, observado que os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta de cada série, nos termos do inciso "iii" do artigo 86 da Resolução CVM 160.

8.5. Plano de Distribuição

Plano de Distribuição

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a Investidores Qualificados, em observância ao plano de distribuição nos termos estabelecidos no Contrato de Distribuição. A Oferta é realizada por meio da intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão.

O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais, por meio de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, nos termos do § 2º, Artigo 79 da Resolução CVM 160, a ser assinado com o Coordenador Líder, para fins exclusivos de recebimento de ordens, observado o disposto no Contrato de Distribuição e poderão ser colocados junto aos Investidores somente após a concessão do registro da Oferta.

Desde que todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição tenham sido satisfeitas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ou tenham sido expressamente renunciadas pelos potenciais investidores, e observados os demais termos e condições do Contrato de Distribuição, o período de distribuição de cada série somente terá início após, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160: (i) obtenção do registro da Oferta de cada série na CVM; (ii) divulgação do anúncio de início da Oferta da respectiva série; e (iii) divulgação do prospecto definitivo da Oferta.

Este Prospecto será divulgado em até 2 (dois) dias após o deferimento do registro da Oferta dos CRI da 1ª Série na CVM, ao qual será dada ampla publicidade observado o disposto nos artigos 13 e 59 da Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir os CRI da 1ª Série no âmbito da Oferta, sendo admitido ágio ou deságio na integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da 1ª Série em cada Data de Integralização dos CRI da 1ª Série, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

A subscrição dos CRI da 1ª Série objeto da Oferta pelos investidores será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição da Oferta dos CRI da 1ª Série, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Prazo Máximo de Colocação**").

O resultado da Oferta será divulgado no anúncio de encerramento da Oferta dos CRI da 1ª Série, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, quando verificada uma das hipóteses abaixo:

(i) Encerramento do Prazo Máximo de Colocação; ou

(ii) Distribuição da totalidade dos CRI da 1ª Série.

Nos termos do artigo 1º da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização, pelos Investidores, dos CRI subscritos.

Nos termos do §1º do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder deverá assegurar que o potencial investidor esteja ciente, no ato de subscrição dos CRI de cada série, de que: (i) a CVM não realizou análise dos Documentos da Oferta, nem de seus termos e suas condições; e (ii) a negociação dos CRI em mercado secundário deve observar as restrições previstas no Termo de Securitização e no presente Prospecto.

Os esforços de venda dos CRI da 1ª Série poderão ser realizados, com relação à Oferta, a partir do início do Período de Oferta a Mercado da respectiva série, mediante divulgação do Aviso ao Mercado dos CRI da 1ª Série, com destaque e sem restrições de acesso, sendo que a efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI da 1ª Série só será possível após o início do Período de Distribuição.

Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado CRI da 1ª Série, o Coordenador Líder deve encaminhar para a SRE da CVM e para a B3, a versão eletrônica do Aviso ao Mercado, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termo.

O período de distribuição dos CRI da 1ª Série inicia-se após, cumulativamente: (i) obtenção do registro da oferta pública dos CRI da 1ª Série; e (ii) divulgação do Anúncio de Início de Distribuição dos CRI da 1ª Série, com destaque e sem restrições de acesso, sendo que uma vez que a Oferta será submetida ao registro automático de distribuição, o Aviso ao Mercado e o Anúncio de Início de Distribuição poderão ser divulgados na mesma data.

Na hipótese acima, nos termos do §4º do artigo 59 da Resolução CVM 160, caso o início do Período de Oferta a Mercado CRI da 1ª Série coincida com o início do Período de Distribuição, a Oferta CRI da 1ª Série deverá permanecer em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI da 1ª Série tiverem sido distribuídos em prazo anterior.

Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início de Distribuição dos CRI da 1ª Série, o Coordenador Líder deve encaminhar para a SER/CVM e para a B3, a versão eletrônica do Anúncio de Início de Distribuição.

Os Investidores Qualificados poderão, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI da 1ª Série ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI da 1ª Série originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor.

Os Investidores deverão, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretendem receber a totalidade dos CRI da 1ª Série por eles subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número dos CRI da 1ª Série efetivamente distribuídos e o número dos CRI da 1ª Série originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse de o Investidor em receber a totalidade dos CRI da 1ª Série por ele subscritos.

O resultado da Oferta dos CRI da 1ª Série deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Distribuição, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo estipulado para encerramento da Oferta, qual seja 180 (cento e oitenta) dias contado da respectiva data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição dos CRI da 1ª Série; ou (ii) a colocação da integralidade dos CRI da 1ª Série.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do inciso XIII, do artigo 22, do Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendará 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 será contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será constituído fundo de liquidez e estabilização no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 1 (um) CRI da 1ª Série, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI da 1ª Série.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários 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 CRI

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários.

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. 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. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pelo Aval, pela Alienação Fiduciária, pela Cessão Fiduciária Lotus Prime e pela Cessão Fiduciária Glass e Vert.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares dos CRI.

9.4. Política de investimento

Serão permitidas aplicações realizadas com os valores decorrentes da Conta Centralizadora e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam: (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo de emissão Itaú Unibanco S.A., (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, por meio da emissão das Notas Comerciais que conta com as características descritas nesta seção "INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS", conforme abaixo.

Os CRI 1ª Série serão lastreados em direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais da Primeira Série, e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

O valor dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI 1ª Série, na Data de Emissão dos CRI 1ª Série, é de R$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais) tendo em vista que serão emitidas 72.000 (setenta e duas mil) Notas Comerciais da Primeira Série, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Notas Comerciais da Primeira Série, nos termos e condições do Instrumento de Emissão.

Até a quitação integral dos CRI 1ª Série, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários 1ª Série vinculados aos CRI 1ª Série e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização.

10.1.1. Características Relevantes das Notas Comerciais

A 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussória, não conversíveis em participação societária, para colocação privada, em 2 (duas) séries, da Atrium Participações Ltda. (**"Notas Comerciais"**, **"Emissão"** e **"Devedora"**, respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantias Real e Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Atrium Participações Ltda.*" (**"Instrumento de Emissão"**), conforme aditada possui as seguintes características relevantes:

Número de direitos creditórios cedidos e valor total	Serão emitidas 115.000 (cento e quinze mil) Notas Comerciais, sendo (i) 72.000 (setenta e dois mil) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 43.000 (quarenta e três cinco mil) Notas Comerciais da Segunda Série.
Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	As Notas Comerciais farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, equivalentes a 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, incidentes desde a data do desembolso ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive).
Prazos de vencimento dos créditos	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Notas Comerciais ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Instrumento de Emissão, **(i)** as Notas Comerciais da Primeira Série terão prazo de vencimento de 3.630 (três mil seiscentos e trinta) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de setembro de 2033; **(ii)** as Notas Comerciais da Segunda Série terão prazo de vencimento de 3.630 (três mil seiscentos e trinta) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de setembro de 2033.
Períodos de amortização	Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Primeira Série. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Notas Comerciais da Primeira Série ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais da Primeira Série, nos termos previstos no Instrumento de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Primeira Série será amortizado na forma indicada na tabela constante do Anexo I do Instrumento de Emissão.

	Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Segunda Série. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Notas Comerciais da Segunda Série ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais da Segunda Série, nos termos previstos no Instrumento de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Segunda Série será amortizado na forma indicada na tabela constante do Anexo I do Instrumento de Emissão.
Finalidade dos créditos	Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados conforme destinação dos recursos das Notas Comerciais previsto no item 3.2. deste Prospecto.
Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos	As Notas Comerciais contam com garantias real e fidejussória, quais sejam: (i) garantia fidejussória, na forma de aval, pelos Avalistas, na qualidade de responsáveis solidários com a Devedora pelo cumprimento das Obrigações Garantidas, sem quaisquer benefícios de ordem (**"Aval"**); (ii) alienação fiduciária dos Imóveis Onerados em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas (**"Alienação Fiduciária"**); (iii) cessão fiduciária, constituída pela Lotus Prime, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente Lotus Prime, prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser constituída, em favor da Securitizadora, mediante formalização e registro do Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime; (**"Cessão Fiduciária Lotus Prime"**); e (iii) cessão fiduciária, constituída pela 212 Empreendimentos e 116 Empreendimentos, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs, prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser constituída, em favor da Securitizadora, mediante formalização e registro do Contrato de Cessão Fiduciária SPEs (**"Cessão Fiduciária Glass e Ver"** e, em conjunto com o Aval, a Cessão Fiduciária Lotus Prime e a Alienação Fiduciária, **"Garantias"**). O valor das Garantias é limitado ao valor total das obrigações inerentes à Emissão, o qual inclui, sem limitação, todas as obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, no âmbito da presente Emissão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento integral das Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora no âmbito da Oferta, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, encargos moratórios, multas, penalidades, honorários arbitrados em juízo e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI. (**"Obrigações Garantidas"**).

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

Não aplicável, tendo em vista que as Notas Comerciais, que representam os Créditos Imobiliários não foram cedidas à Emissora, mas serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Emissora, à vista em moeda corrente nacional.

A Emissora, em razão da aquisição das Notas Comerciais da Primeira Série vinculou em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI da 217ª (ducentésima décima sétima) emissão, da 1ª (Primeira) série, da Emissora os Créditos Imobiliários 1ª Série oriundos das Notas Comerciais da Primeira Série, nos termos do Termo de Securitização.

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

Os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI da 1ª Série são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais da Primeira Série que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

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

Para fins de critério de elegibilidade das Notas Comerciais da Primeira Série, a Emissora realiza uma análise de documentos para conhecimento da situação comercial, econômica e financeira daqueles que podem vir a se relacionar com ela no futuro. A aprovação de crédito da Devedora ocorreu com base em três parâmetros: (i) análise quantitativa; (ii) análise qualitativa; e (iii) análise de garantias, examinados sob o critério da discricionariedade de sua administração.

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI da 1ª Série deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I do Instrumento de Emissão, na Data de Vencimento das Notas Comerciais da Primeira Série ou na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais da Primeira Série ou na data da Amortização Extraordinária Compulsória, conforme o caso. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI da 1ª Série em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI da 1ª Série, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI da 1ª Série, de modo a garantir o pagamento das Notas Comerciais da Primeira Série e dos CRI aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI da 1ª Série serão depositados diretamente na respectiva Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI da 1ª Série inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Reserva e/ou pela Devedora.

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

Os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI da 1ª Série são representados pelas Notas Comerciais da Primeira Série e devidos por um único devedor, a Devedora, e garantidos pelas Garantias. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Notas Comerciais da Priemira Série em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI 1ª Série e da Oferta.

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 4,44% (quatro inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão com lastro em dívidas de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento. Para efeito de cálculo, foi considerada a relação entre o total de emissões de certificados de recebíveis imobiliários pré-pagas pelo total de emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreadas em dívidas de Grandes Devedores, conforme definidos na Resolução CVM 60, no período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

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

Ainda em atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Devedora informa que não realizou, nos últimos 3 (três) anos, qualquer pré-pagamento de títulos de dívida de emissão própria.

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

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais que compõem o Patrimônio Separado, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à Oferta, e não haver obtido informações 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 Oferta, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Para mais informações, vide o fator de risco "Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento" na seção "Fatores de Risco", na página 17 deste Prospecto.

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

Haverá possibilidade de pré-pagamento facultativo e/ou recompra antecipada dos CRI em caso de ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais e Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme item "10.9." abaixo

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

Resgate Antecipado Facultativo Total. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, após 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 07 de novembro de 2025 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, de acordo com os termos e condições previstos no Instrumento de Emissão ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**").

Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. A partir de 07 de novembro de 2025 (inclusive), observado o limite máximo de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do seu saldo, conforme aplicável), a Devedora poderá facultativamente realizar, a seu exclusivo critério, amortização extraordinária de parte do Valor Nominal Unitário Atualizado.

Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais. A Devedora deverá realizar uma amortização extraordinária compulsória do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais nas seguintes ocasiões:

(i) em 06 de março de 2026, em valor equivalente (a) ao Valor Alvo dos Recursos Cash Sweep; (b) à totalidade do Excesso Recebíveis União Europeia existentes em tal data que sobejaram aos valores devidos a título de Juros Remuneratórios até a presente data, se aplicável, e foram mantidas no Fundo de Reserva até 06 de março de 2026; e (c) quaisquer outros montantes que a Devedora deseje utilizar para tais fins, sem a necessidade de pagamento de qualquer penalidade, sendo certo que tais pagamentos previsto nos itens (a) a (c) serão um evento extraordinário e não está listado no Anexo I ao presente Instrumento de Emissão;

(ii) em cada Data de Pagamento após 06 de março de 2026, em valor equivalente ao Excesso Recebíveis União Europeia verificado desde a última Data de Pagamento, sem a necessidade de pagamento de qualquer penalidade; e

(iii) após o pagamento referido no item (i) acima, a Devedora deverá amortizar anualmente um valor de R$8.750.000,00 (oito milhões e setecentos e cinquenta mil reais) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, entre o dia 07 de março de um ano e o dia 06 de março do ano subsequente, sem a necessidade de pagamento de qualquer prêmio, em uma ou mais parcelas, sendo certo que deverá ser considerado o valor já amortizado no item (ii) acima para o cálculo do limite de R$8.750.000,00 (oito milhões e setecentos e cinquenta mil reais) anuais sendo o primeiro pagamento devido até 06 de março de 2027.

Nas hipóteses em que os Recursos Cash Sweep depositados na Conta Vinculada 116 e na Conta Vinculada 212 não tenham atingido o Valor Alvo dos Recursos Cash Sweep até o Dia Útil imediatamente anterior ao dia 06 de março de 2026, a Devedora ficará obrigada a complementar o Valor Alvo dos Recursos Cash Sweep com recursos próprios, de modo que o valor previsto no item (i)(a) acima não seja inferior a R$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais).

Vencimento Antecipado Automático. Observado o disposto nas cláusulas abaixo, a Securitizadora declarará o vencimento antecipado, de forma automática, de todas as obrigações constantes do Instrumento de Emissão, com a obrigação de a Devedora efetivar o consequente resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático):

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou por quaisquer dos Avalistas, de quaisquer das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, decorrentes dos Documentos da Operação, não sanadas no prazo de cura estipulado para a obrigação específica, ou, se tal prazo não existir, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que referido inadimplemento for verificado;

(ii) caso qualquer dos Documentos da Operação venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito;

(iii) na hipótese de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às despesas da Operação e desde que, cumulativamente: (a) a Devedora tenha sido notificada pela Securitizadora para aportar recursos necessários ao pagamento das despesas da Operação em aberto e a Devedora não tenha realizado referido aporte; e (b) tenha sido convocada uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação sobre o aporte de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às despesas da Operação em aberto e os Titulares dos CRI decidam não aportar recursos para tanto ou, tendo deliberado por aportar, não o façam, ou tal Assembleia Especial não tenha sido instalada por qualquer motivo;

(iv) se, sem o expresso e prévio consentimento da Securitizadora, em observância à deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ocorrer a cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência, no todo ou em parte, a terceiros dos direitos e obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas, previstos em quaisquer Documentos da Operação;

(v) caso o pagamento (a) de qualquer dos Direitos Cedidos Fiduciariamente Lotus Prime deixe de ser efetuado direta e exclusivamente na Conta Vinculada Lotus Prime; e/ou (b) dos Recursos Cash Sweep deixe de ser feito direta e exclusivamente na Conta Vinculada 116 e na Conta Vinculada 212;

(vi) (a) pedido de recuperação judicial (incluindo quaisquer medidas cautelares preparatórias para a recuperação judicial) ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora e/ou por quaisquer dos Avalistas, conforme aplicável, e/ou quaisquer sociedades integrantes do Grupo Econômico, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (b) declaração de insolvência, pedido de autofalência, ou pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora, de quaisquer dos Avalistas e/ou quaisquer sociedades integrantes do Grupo Econômico; ou (c) a extinção, dissolução, liquidação ou ocorrência de qualquer evento que, para os fins da legislação aplicável à época na qual ocorrer tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, de quaisquer dos Avalistas e/ou quaisquer sociedades integrantes do Grupo Econômico;

(vii) prática, pelos Avalistas, pela Devedora e/ou por qualquer empresa do Grupo Econômico, ou, ainda, seus respectivos administradores, diretores, ou outra parte relacionada, de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial ou extrajudicial, arbitral ou administrativa, tendo por objeto o Aval e/ou qualquer Documento da Operação;

(viii) caso a Devedora não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista no Instrumento de Emissão;

(ix) se quaisquer Documentos da Operação for objeto de questionamento judicial pela Devedora, Avalistas ou qualquer entidade integrantes de seus Grupos Econômicos;

(x) caso haja comprovado descumprimento, conforme ato decisório proferido por autoridade competente, ou caso qualquer autoridade no Brasil ou no exterior ingresse com qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) e/ou adote qualquer medida punitiva contra a Devedora e/ou os Avalistas, suas controladas e controladores, administradores e/ou acionistas e/ou funcionários agindo em nome da Devedora e/ou de quaisquer dos Avalistas, conforme aplicável, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando as Leis Anticorrupção.

Vencimento Antecipado Não Automático: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.1 do Instrumento de Emissão, na ocorrência de quaisquer das hipóteses indicadas abaixo a Securitizadora deverá convocar, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis a contar do momento em que tomar ciência do evento ou do recebimento da notificação por escrito enviada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, uma Assembleia Especial para que seja deliberado sobre a decretação ou não do vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito do Instrumento de Emissão, com o consequente resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de quaisquer das obrigações não pecuniárias, principais ou acessórias, previstas nos Documentos da Operação, não sanadas no prazo de cura estipulado para a obrigação específica, ou se tal prazo não existir, em até 10 (dez) dias corridos contados da data em que a Devedora tiver ciência do inadimplemento;

(ii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras assumidas e/ou de responsabilidade da Devedora e/ou dos Avalistas, em montante superior a R$3.000.000,00 (três milhões de reais), no mercado financeiro e de capitais, nacional e internacional, exceto se até a realização da Assembleia Especial de que trata a Cláusula 8.2 acima, a Devedora comprovar que a declaração de vencimento antecipado foi revertida de forma definitiva e não há outras dívidas declaradas antecipadamente vencidas;

(iii) caso qualquer dos Documentos da Operação, sejam, por qualquer motivo, parcialmente resilidos, rescindidos ou por qualquer outra forma extintos, de modo a causar um Efeito Adverso Relevante;

(iv) ocorrência de qualquer das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(v) destruição ou deterioração total ou parcial dos Imóveis Onerados que torne inviável sua implementação ou sua continuidade, desde que impacte comprovadamente a capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações pecuniárias nos termos do Instrumento de Emissão e a Devedora não apresente reforço de garantia ou garantia alternativa que seja aceito pelos Titulares de CRI, conforme Assembleia Especial convocada nos termos do Instrumento de Emissão;

(vi) abandono total ou parcial, pela Devedora ou suas controladas, dos Empreendimentos Imobiliários, dos Imóveis Onerados ou de qualquer ativo que seja essencial à operação e/ou manutenção dos Empreendimentos Imobiliários e/ou dos Imóveis Onerados por prazo superior a 30 (trinta) dias dentro de um período de 12 (doze) meses;

(vii) inadimplemento, pela Devedora, pelos Avalistas ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, direta ou indiretamente, de quaisquer dívidas, no mercado local e/ou internacional, decorrente de contratos que possuam valor individual ou agregado superior a R$3.000.000,00 (três milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou instrumento ou, na sua falta, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, exceto se referido inadimplemento esteja, por qualquer motivo, com sua exigibilidade suspensa;

(viii) caso os Recursos Cash Sweep não sejam transferidos para a Conta Centralizadora até a data da Amortização Extraordinária Compulsória nos prazos estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária SPEs;

(ix) alteração e/ou transferência no/do controle societário da Devedora ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, ou na perda de referido controle, sem a prévia anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, de modo que qualquer dos Avalistas deixe de deter o controle direto da Devedora para os fins do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(x) se forem propostas ações de execução de títulos contra a Devedora e/ou contra sociedade do Grupo Econômico, em valores iguais ou superiores, no individual ou agregado, a R$3.000.000,00 (três milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), e tais ações de execução não sejam contestadas ou embargadas dentro do prazo legal;

(xi) protesto por falta de pagamento de títulos contra a Devedora e/ou sociedade do Grupo Econômico em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$3.000.000,00 (três milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas); salvo se, no prazo legal ou no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, o que for menor, a Devedora comprovar que: (a) o protesto foi suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(xii) não cumprimento pela Devedora e/ou pelos Avalistas de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável à respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irrecorrível), administrativa ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento pela Devedora de valor unitário ou agregado igual ou superior a R R$500.000,00 (quinhentos mil reais) (ou seu equivalente em outras moedas);

(xiii) se for instaurado qualquer procedimento administrativo, judicial ou arbitral contra a Devedora e/ou contra os Avalistas e/ou seus administradores em relação a qualquer procedimento relacionado à infração da legislação e regulamentação relacionadas à Legislação Socioambiental, contra os quais não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal e que possam, a critério dos titulares dos CRI, causar um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) realização de qualquer transação que implique a alienação e/ou cessão de participação societária da Devedora, no todo ou em parte, independentemente do mecanismo jurídico utilizado para tanto, exceto se os Avalistas mantiverem o controle direto da Devedora para os fins do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(xv) alteração do objeto social da Devedora, exceção feita à inclusão de novas atividades que não impactem nas atividades atualmente desenvolvidas;

(xvi) se for iniciado contra a Devedora e/ou contra sociedades do Grupo Econômico e/ou seus administradores qualquer procedimento administrativo, judicial ou arbitral relacionado: (a) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (b) à infração das normas e obrigações estabelecidas pelas leis de combate à corrupção, contra os quais não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal;

(xvii) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças e/ou alvarás, inclusive as ambientais, essenciais para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora;

(xviii) caso os CRI tenham seu registro suspenso perante a B3 por ato ou fato imputável à Devedora e tal suspensão não seja revertida no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis;

(xix) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência pela Devedora e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, por qualquer meio, de ativos cujo valor represente, de forma individual ou agregada, mais do que 5% (cinco por cento) do valor contábil do total dos respectivos ativos permanentes do Grupo Econômico, desde já excetuadas as vendas de estoque realizadas no curso ordinário dos negócios da Devedora e das demais sociedades integrantes de seu Grupo Econômico;

(xx) redução do valor do ativo total da Devedora em montante superior a 20% (vinte por cento) do valor contábil do ativo total;

(xxi) redução do capital social da Devedora sem a autorização prévia e expressa dos Titulares dos CRI;

(xxii) comprovação de que quaisquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas no âmbito do Instrumento de Emissão sejam falsas, enganosas ou, em qualquer aspecto relevante, insuficientes, inconsistentes ou incorretas, nas datas em que foram prestadas;

(xxiii) interrupção ou suspensão, total ou parcial, das atividades da Devedora e/ou por sociedade integrante do Grupo Econômico por período superior a 60 (sessenta) dias;

(xxiv) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, pela Devedora, caso qualquer das obrigações pecuniárias ou não pecuniárias relacionadas à Oferta e aos Documentos da Operação esteja em mora, observados os prazos de cura eventualmente aplicáveis, ressalvado, entretanto, pagamento dos dividendos mínimos obrigatórios previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, conforme aplicável, que será permitido em qualquer situação;

(xxv) caso não seja realizada a recomposição do Fundo de Reserva e/ou do Fundo de Juros, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido;

(xxvi) não manutenção, após decorridos eventuais prazos de cura, da Razão Mínima da Alienação Fiduciária e da Razão Mínima dos Recebíveis ou descumprimento de qualquer das disposições dos Contratos de Cessão Fiduciária e/ou Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme aplicável;

(xxvii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte (a) na incapacidade da Devedora e/ou dos Avalistas de gerir seus negócios; e/ou (b) na efetiva perda, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, incluindo os Imóveis Onerados e/ou os bens e direitos objeto da Cessão Fiduciária, em ambos os casos, que afete a capacidade de pagamento, pela Devedora e/ou dos Avalistas, de suas obrigações relativas ao Instrumento de Emissão;

(xxviiii) caso haja comprovado descumprimento, conforme ato decisório proferido por autoridade competente, ou caso qualquer autoridade no Brasil ou no exterior ingresse com qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) e/ou adote qualquer medida punitiva contra a Devedora e/ou os Avalistas, suas controladas e controladores, administradores e/ou acionistas e/ou funcionários agindo em nome da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando as Leis Anticorrupção;

(xxix) descumprimento da Legislação Socioambiental pela Devedora e/ou pelos Avalistas e/ou sociedade do Grupo Econômico;

(xxx) se quaisquer Documentos da Operação for objeto de questionamento judicial por terceiros e desde que tal fato possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xxxi) rescisão, resilição ou término, por qualquer razão, do Contrato de Locação União Europeia, ou, ainda, redução do valor dos aluguéis devidos mensalmente, exceto se realizado um reforço de garantia previsto no Contrato de Cessão Fiduciária ou aprovado por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial;

(xxxii) não observância, a qualquer tempo, da Razão Mínima da Alienação Fiduciária e/ou da Razão Mínima dos Recebíveis que não tenham sido remediados ou curados nos termos dos Contratos de Garantia ou que não sejam passíveis de remédio ou cura nos termos de tais Contratos de Garantia;

(xxxiiii) não manutenção dos seguintes índices financeiros, os quais serão apurados e revisados anualmente pela Securitizadora, a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (inclusive), com base (i) nas demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas relativas encerramento do exercício social, e (ii) nas informações complementares preparadas pela Devedora, observado que as informações relativas ao item (i) devem ser disponibilizadas na forma prevista na regulamentação aplicável:

(a) Dívida Líquida/EBITDA inferior ou igual a:

Período	Índice Financeiro
Até o 24º mês	5,0x
Entre o 25º e 36º	4,0x
Após o 36º	3,0x

Sendo que:

"Dívida Líquida" corresponde a somatória da rubrica de empréstimos, financiamentos e debêntures no passivo circulante e não circulante, mais a rubrica de operações com derivativos do passivo circulante e não circulante em seu balanço patrimonial, bem como qualquer outra rubrica que se refira à dívida onerosa da Devedora que venha a ser criada, excluídos os financiamentos de plano empresário contratados subsidiárias ou controladas da Devedora, menos a soma (a) da rubrica de disponibilidades (caixa e equivalentes à caixa) com (b) as aplicações financeiras (circulante e não circulante), com (c) operações com derivativos do ativo circulante e não circulante em seu balanço patrimonial, com base em valores extraídos do balanço patrimonial consolidado da Devedora; e

"EBITDA" significa o lucro antes das receitas e despesas financeiras acrescidos da amortização e depreciação ao longo dos últimos 12 (doze) meses, conforme cada item seja reportado nas demonstrações financeiras da Devedora.

A Emissora comunicará aos Titulares dos CRI, ao Agente Fiduciário, ao Custodiante, ao Escriturador e à B3 sobre o Resgate Antecipado dos CRI mediante publicação de comunicado no website da Securitizadora e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, com relação ao respectivo pagamento.

O pagamento do Resgate Antecipado dos CRI deverá ser realizado por meio de procedimento adotado pela B3 para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

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

Procedimentos de Verificação do Lastro

O Agente Fiduciário verificou a regularidade e legitimidade de constituição dos Créditos Imobiliários e da presente Emissão mediante análise e elaboração dos Documentos da Operação, que contaram com a análise de assessor legal independente contratado especialmente para tal fim.

A comprovação da Destinação dos Recursos será semestralmente feita pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, até o último Dia Útil dos meses de fevereiro e de agosto, tendo por base os semestres fiscais findos em dezembro e junho, e deverá ser realizada a partir da primeira Data de Integralização dos CRI até a data de vencimento dos CRI, sendo o primeiro envio devido em 29 de fevereiro de 2024, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos: (i) no Relatório Semestral, nos termos do modelo constante no Anexo IV do Instrumento de Emissão, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários, nos termos do Cronograma Indicativo, acompanhado do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre, bem como dos Relatórios de Medição, além de cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital, AFAC ou qualquer outra forma permitida em lei, respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Devedora para suas controladas, quando for o caso, cópia das demonstrações financeiras, balanços, extratos e/ou atos societários que demonstrem referidas transferências pela Devedora; (ii) adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

Mediante o recebimento das informações elencadas acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, ao longo do prazo da Emissão, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Notas Comerciais em observância à destinação dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos acima.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos por força da integralização das Notas Comerciais.

O Escriturador foi contratado para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração dos CRI, que serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificados, consistente na manutenção da totalidade dos CRI emitidos pela Emissora, incluindo a abertura e manutenção em sistemas informatizados de livros de registro, o registro: (i) das informações relativas à titularidade dos CRI 1ª Série; (ii) dos direitos reais de fruição ou de garantia e de outros gravames incidentes sobre os CRI 1ª Série; (iii) das movimentações dos CRI 1ª Série, não se limitando aos procedimentos necessários, quando for o caso, do regime de depósito centralizado; e (iv) do tratamento de eventos incidentes, conforme o Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Escrituração, a legislação vigente e posteriores alterações.

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

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A verificação do cumprimento da destinação dos recursos será realizada pelo Agente Fiduciário enquanto a cobrança do pagamento das Notas Comerciais será realizada pela Securitizadora na qualidade de titular das notas comerciais, conforme previsto no Instrumento de Emissão e no Termo de Securitização.

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

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

A Securitizadora 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.

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI da 1ª Série são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora.

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

Os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI da 1ª Série são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora. As informações referentes à Devedora estão descritas na Seção 12 deste Prospecto.

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E OS AVALISTAS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios.

Não aplicável, tendo em vista que há, como lastro, uma dívida emitida pela Devedora por meio do Instrumento de Emissão.

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;

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados. A Devedora é constituída sob a forma de sociedade limitada, com os atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado do Distrito Federal sob o NIRE 532.0210151.1 atuante diretamente na compra, venda e aluguel de imóveis próprios e a construção e incorporação de imóveis.

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 individuais e consolidadas da Devedora relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão incorporadas por referência a este Prospecto.

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

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seu financiamento e certificados de recebíveis imobiliários - CRI, circulante e não circulante e patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2022 e indicam (i) na coluna "Efetivo", a posição naquela data; e (ii) na coluna "Ajustado pela Oferta", a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de aproximadamente R$ 108.000.000,00 (cento e oito milhões de reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto.

As informações abaixo referentes a coluna "Efetivo", foram extraídas das Demonstrações Financeiras consolidadas da Devedora, relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaborada e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil com as normas internacionais de relatório financeiro ("**IFRS**"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM:

Informações Financeiras (R$ mil)	**Efetivo**	**Ajustado pela oferta**
(Em mil de R$)		
Passivo Circulante		
Empréstimos e financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	0	0
Passivo não Circulante		
Empréstimos e financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	0	115.000
Patrimônio Líquido	333.293	333.293
Capitalização Total	**0**	**448.293**

A capitalização total é a soma dos empréstimos, financiamentos, debêntures e certificados de recebíveis imobiliários - CRI (circulante e não circulante) com o patrimônio líquido da Devedora. Ressalta-se que esta definição pode variar de acordo com outras sociedades.

Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos Líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, recursos brutos no valor de R$115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), deduzidos dos custos estimados da Oferta no valor de R$6.096.415,74 (seis milhões e noventa e seis mil e quatrocentos e quinze reais e setenta e quatro centavos, perfazendo o recurso Líquido no montante de aproximadamente R$ 108.000.000,00 (cento e oito milhões de reais). Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras e informações trimestrais da Devedora e respectivas notas explicativas, incorporados a este Prospecto por referência.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras e informações da Devedora e respectivas notas explicativas, incorporados a este Prospecto por referência.

Índices financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Notas Comerciais (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstração dos Custos da Oferta") não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto: (i) nos índices de atividade de giro de estoque, de prazo médio de recebimento, de prazo médio de pagamento ou de giro de ativos permanentes; (ii) nos índices de endividamento de cobertura de juros ou de cobertura de pagamentos fixos referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses; ou (iii) nos índices de lucratividade de margem bruta, de margem operacional, de margem líquida, de retorno sobre patrimônio líquido, de lucro por ação ou de índice de preço por lucro referentes as demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses.

Por outro lado, com relação: (i) aos índices de liquidez geral, índice de liquidez corrente e índice de liquidez imediata; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; e (iii) ao índice de endividamento geral, grau de endividamento e composição do endividamento, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Notas Comerciais (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta"), de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, tais índices de acordo com a tabela abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos nos parágrafos anteriores calculados com base nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Devedora, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas e apresentadas de acordo com o IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e, na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta, no montante de aproximadamente R$ 108.000.000,00 (cento e oito milhões de reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção o "Demonstrativo dos Custos da Oferta".

Índices de Liquidez

Índices de liquidez	Em 31 de Dezembro de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos
Ativo circulante (R$ mil)	311.822	420.726
Realizável Longo Prazo (R$ mil)	108.117	108.117
Passivo circulante (R$ mil)	5.673	17.173
Passivo não circulante (R$ mil)	80.973	184.473
Liquidez Geral	**4,85**	**2,62**
Liquidez Corrente	**54,97**	**24,50**
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo	15.128	124.032
Liquidez Imediata	**2,67**	**7,22**

O Índice de liquidez geral corresponde à somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.

O Índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

O Índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de aproximadamente R$ 108.000.000,00 (cento e oito milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Atividade

Índices de Atividade	Em 31 de dezembro de 2022	
	Índice efetivo	Índice ajustado após captação de recursos
Receita de venda de bens e/ou serviços (R$ mil)	**13.182**	**13.182**
Ativo Total (R$ mil)	419.939	528.843
Giro do ativo total	3,14%	2,49%

O giro do ativo total é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços pelo ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2022.

Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de aproximadamente R$ 108.000.000,00 (cento e oito milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Endividamento

Índices de endividamento	Em 31 de Dezembro de 2022	
	Índice efetivo	Índice ajustado após captação de recursos
Passivo circulante (R$ mil)	5.673	17.173
Passivo não circulante (R$ mil)	80.973	184.473
Passivo circulante + passivo não circulante	86.646	201.646
Ativo total (R$ mil)	419.939	528.843
Índice de endividamento geral	**0,21**	0,38
Patrimônio Líquido (R$ mil)	333.293	333.293
Grau de endividamento	**0,26**	**0,61**
Composição do endividamento	**0,07**	**0,09**

O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora.

A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.

Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de aproximadamente R$ 108.000.000,00 (cento e oito milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade

Índices de Lucratividade	2022	2021
Margem Bruta	(30,69%)	42,79%
Margem Líquida	(68,95%)	32,74%
ROE	(2,58%)	3,66%

A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Resultado Bruto da Demonstração de Resultado do período; pelo (ii) Receita de Venda de Bens e/ou Serviços da Demonstração de Resultado do período da Devedora.

A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Líquido atribuído a sócios da empresa controladora da Demonstração de Resultado do período pelo (ii) Receita de Venda de Bens e/ou Serviços da Demonstração de Resultado da Devedora.

O Retorno Sobre o Patrimônio Líquido (ROE) corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do Lucro Líquido da Demonstração de Resultado para o período de 12 meses, pelo (ii) Patrimônio Líquido do período correspondente da Devedora.

Margem Bruta: a margem bruta, indicador que consiste em medir a rentabilidade das vendas da empresa, atingiu 34,8% em 2021 frente a um resultado de 32,7% em 2020 e 30,9% em 2019. A progressão de margem bruta se explica pelo desenvolvimento de um novo ciclo operacional, iniciado de forma mais contundente no quarto trimestre de 2018. 0s Lançamentos deste ciclo derivaram, em grande parte, de terrenos que foram adquiridos ao longo da crise, em condições negociais descontadas, mas que foram de encontro a uma demanda aquecida e que propiciou crescimento de presos. Cabe mencionar também que a incidência de distratos decaiu significativamente nos últimos anos, desonerando a margem bruta do efeito da reversão de receita e custos de unidades. Essa nova safra de projetos vai sendo reconhecida de forma progressiva, na medida da evolução de obra, nos termos do método PoC, levando a uma progressão gradativa da margem bruta ao longo deste período. Na medida em os canteiros de obra ativos vêm se acumulando, o método PoC vem permitindo um crescimento cumulativo do patamar de receita Líquida, que por sua vez leva a uma maior diluição das despesas.

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.

Não aplicável, visto que a Devedora é sociedade limitada.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Na data deste Prospecto, além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) do relacionamento decorrente da distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis nas quais a Emissora atuou como contraparte do Coordenador Líder, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Emissora.

O Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora.

A Emissora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm relacionamento com a Devedora.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do Coordenador Líder e a Devedora.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

Exceto pelo disposto acima, o Agente Fiduciário não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. Não há obrigações contratuais entre as partes que restrinjam a contratação de terceiros por parte do Agente Fiduciário. Por fim, o Agente Fiduciário declara, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre as partes que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, o Coordenador Líder utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico o Coordenador Líder.

Entre o Coordenador Líder e o Custodiante/Escriturador

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante/Escriturador.

Exceto pelo disposto acima, o Custodiante/Escriturador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. Não há obrigações contratuais entre as partes que restrinjam a contratação de terceiros por parte do Custodiante/Escriturador. Por fim, o Custodiante/Escriturador declara, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre as partes que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, o Coordenador Líder utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Custodiante/Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

Entre o Coordenador Líder e os Avalistas

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm relacionamento com os Avalistas.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do Coordenador Líder e os Avalistas.

Entre a Emissora e a Devedora

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora não mantém com a Devedora qualquer relacionamento comercial. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Devedora. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário, outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestação de serviços em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio os quais a Emissora atua ou atuou. A Emissora e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora 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.

Entre a Emissora e o Custodiante/Escriturador

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Custodiante/Escriturador outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Custodiante/Escriturador participa como Custodiante/Escriturador e outros tipos de prestação de serviços em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais a Emissora atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Custodiante/Escriturador. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Emissora e os Avalistas

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora não mantém com os Avalistas qualquer relacionamento comercial. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e os Avalistas. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Entre a Devedora e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Devedora, a Devedora não possui relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

Entre a Devedora e o Custodiante/Escriturador

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Devedora não possui relacionamento relevante com o Custodiante/Escriturador.

Entre os Avalistas e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, os Avalistas não possuem relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

Entre os Avalistas e o Custodiante/Escriturador

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, os Avalistas não possuem relacionamento relevante com o Custodiante/Escriturador.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1 Condições do Contrato de Distribuição.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, dos deveres e obrigações indicados no Contrato de Distribuição estará condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (estabelecidas neste ato como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos celebrados para regular a Emissão (“**Condições Precedentes**”):

a) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à realização da Emissão e da Oferta, em forma e substância;

b) conclusão de *due dilligence* jurídica, inclusive, mas se limitando, à auditoria jurídica dos Intervenientes, de forma satisfatória a exclusivo critério do Coordenador Líder;

c) apresentação, até a primeira Data de Integralização dos CRI, o ato societário de aprovação da Oferta da Emissora registrado na junta comercial competente;

d) apresentação, na primeira Data de Integralização dos CRI, da opinião legal da Oferta, emitida pelo assessor legal contratado para a operação, em condições satisfatórias, e sem restrições, à Securitizadora e ao Coordenador Líder, assinada com reconhecimento de firma ou eletronicamente com processo de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

e) não verificação de nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no Instrumento de Emissão;

f) não verificação de nenhum dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, conforme previstos no Termo de Securitização;

g) cumprimento, pela Emissora, pela Devedora e demais a tanto obrigados, de todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, exigíveis até a Data de Integralização dos CRI de cada série, previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação;

h) registro do Termo de Securitização junto à B3;

i) registro dos CRI na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário;

j) não ocorrência, até a Data de Integralização dos CRI de cada série, de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas e/ou operacionais da Emissora e dos Intervenientes, que afete ou possa afetar a realização da Oferta; e

k) ratificação, pela Emissora, pela Devedora e demais a tanto obrigados, na Data de Integralização dos CRI de cada série, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de que que todas as respectivas declarações feitas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, em termos satisfatórios à realização da Oferta.

O atendimento das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação dos CRI de cada série, sendo certo que deverão ser verificadas anteriormente à liquidação da Oferta, e, observado o disposto abaixo, o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, anteriormente à liquidação da Oferta, sem a sua renúncia pelo Coordenador Líder, será tratado como cancelamento da Oferta, caso a Oferta já tenha sido divulgada ao mercado por meio da divulgação de aviso ao mercado, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, conforme disposto no artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

O cumprimento das obrigações assumidas pelo Coordenador Líder no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das Condições Precedentes mencionadas acima. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta mediante a resilição do Contrato de Distribuição. Caso ocorra o cancelamento da Oferta, tendo em vista a ocorrência do disposto acima, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, observado, entretanto, que a Companhia estará obrigada a reembolsar o Coordenador Líder e os demais prestadores de serviços contratados por todas as despesas comprovadamente incorridas, nos termos da Cláusula 3.2 e seguintes do Contrato de Distribuição. Nessa hipótese, não será efetivado o procedimento de liquidação da Oferta.

14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta.

A comissão devida ao Coordenador Líder e as despesas estimadas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Securitizadora mediante utilização de recursos do Fundo de Reserva e/ou pagas diretamente pela Devedora, conforme o caso, conforme descrito abaixo indicativamente:

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Liquido	% valor da emissão
Fee da Securitizadora	Flat	True	25.886,33	0,02%	23.000,00	0,02%
Administração do CRI	Flat	True	4.501,97	0,00%	4.000,00	0,00%
Pesquisa Reputacional	Flat	True	329,04	0,00%	329,04	0,00%
Escriturador e liquidante	Flat	Itau	765,33	0,00%	680	0,00%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	29.450,00	0,03%	29.450,00	0,03%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	1.150,00	0,00%	1.150,00	0,00%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	214,9	0,00%	214,9	0,00%
Taxa de registro de ofertas públicas	Flat	Anbima	14.915,00	0,01%	14.915,00	0,01%
Taxa para registro da base de dados de CRI's	Flat	Anbima	2.979,00	0,00%	2.979,00	0,00%
Custódia da CCI	Flat	Vortx	9.561,37	0,01%	8.000,00	0,01%
Implantação e Registro de CCIs	Flat	Vortx	5.975,86	0,01%	5.000,00	0,00%
Escriturador de NC	Flat	Vortx	9.322,34	0,01%	7.800,00	0,01%
Implantação Agente Fiduciário	Flat	OT	3.414,91	0,00%	3.000,00	0,00%
Agente Fiduciário	Flat	OT	16.505,41	0,01%	14.500,00	0,01%
Auditoria do P.S	Flat	Agente Contratado	2.025,89	0,00%	1.800,00	0,00%
Contabilidade do P.S	Flat	Agente Contratado	236,35	0,00%	210	0,00%
Taxa de fiscalização CVM - 1ªSerie	Flat	CVM	21.600,00	0,02%	21.600,00	0,02%
Taxa de fiscalização CVM - 2ªSerie	Flat	CVM	12.900,00	0,01%	12.900,00	0,01%
Coordernador Lider	Flat	Terra	45.019,70	0,04%	40.000,00	0,03%
Assessor Legal	Flat	FLH	120.000,00	0,10%	120.000,00	0,10%
Diagramação dos Documentos	Flat	Luz	30.000,00	0,03%	30.000,00	0,03%
Co-distribuidor	Flat	EQI	2.679.500,00	2,33%	2.679.500,00	2,33%
Fee de Sucesso	Flat	EQI	1.742.400,00	1,52%	1.742.400,00	1,52%
Fee de Sucesso	Flat	Paraty Investimentos	871.200,00	0,76%	871.200,00	0,76%
Total			**5.649.853,39**	**4,91%**	**5.634.627,94**	**4,90%**

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Liquido	% valor da emissão
Administração do CRI	Mensal	True	4.501,97	0,00%	4.000,00	0,00%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itau	765,33	0,00%	680	0,00%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	874	0,00%	874	0,00%
Contabilidade do P.S	Mensal	Agente Contratado	236,35	0,00%	210	0,00%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,00%	1.200,00	0,00%
Servicer	Mensal	Monitore	1.500,00	0,00%	1.500,00	0,00%
Escriturador de NC	Anual	Vortx	17.266,19	0,02%	15.600,00	0,01%
Agente Fiduciário	Anual	OT	16.505,41	0,01%	14.500,00	0,01%
Custódia da CCI	Anual	Vortx	8.854,45	0,01%	8.000,00	0,01%
Auditoria do P.S	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,00%	1.800,00	0,00%
Total (Anual)			**141.915,76**	**0,12%**	**129.468,00**	**0,11%**

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

15.1 Formulário de Referência.

Emissora: 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).

Devedora e Avalistas: Não aplicável.

Demonstrações Financeiras da Emissora

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras 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 encerrados em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 podem ser encontradas no 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).

Demonstrações Financeiras da Devedora

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a Lei das Sociedades por Ações, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, podem ser solicitadas à Devedora no seguinte *e-mail*: guilherme.paiva@lotuscidade.com.br.

As demonstrações financeiras referentes aos demonstrativos anuais findos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, da Devedora, incorporadas por referência a este Prospecto Definitivo, foram objeto de auditoria por parte dos Auditores Independentes da Devedora.

Autorizações Societárias

Autorização Societária da Emissora: A Emissão e a Oferta dos CRI foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, registrada na JUCESP em 19 de outubro de 2022 sob nº 622.578/22-4, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16, parágrafo único do estatuto social da 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.

Autorização Societária da Devedora: As condições da Emissão, das Notas Comerciais e a celebração do Instrumento de Emissão, incluindo a contratação dos prestadores de serviço e a celebração de todos os documentos necessários, foram autorizadas com base nas deliberações aprovadas em reunião de sócios da Emitente, realizada na data de 04 de outubro de 2023.

Estatuto Social da Securitizadora e da Devedora

A Securitizadora 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, respeitando 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; (iii) a realização de negócios e prestação de serviços relacionado as operações de 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; e (xi) a participação em outras sociedades.

De acordo com o seu contrato social atualmente em vigor, a Devedora tem como objeto social a compra, venda e aluguel de imóveis próprios e a construção e incorporação de imóveis.

Termo de Securitização

O Termo de Securitização, conforme Anexo V a este Prospecto, foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delineia detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres e obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares dos CRI, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60.

Acesso ao Termo de Securitização: https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste website clicar em "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "BRAPCSCRIK83" e dar o comando "enter" no teclado. Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" clicar sobre o Termo de Securitização para realizar o download).

Instrumento de Emissão das Notas Comerciais

O Instrumento de Emissão foi celebrado entre a Emissora, a Devedora e os Avalistas por meio do qual foram colocadas de forma privada, as Notas Comerciais, exclusivamente para a Securitizadora, sem intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, para vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, aos CRI.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

1. EMISSORA **TRUE SECURITIZADORA S.A.** Avenida Santo Amaro nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22 CEP 04506-000, São Paulo, SP At.: Arley Custódio Fonseca Telefone: +55 (11) 3071-4475 E-mail: juridico@truesecuritizadora.com.br e middle@truesecuritizadora.com.br	**2. COORDENADOR LÍDER** **TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.** Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar CEP 04534-000, São Paulo/SP A/C Silvan Suassuna / Michel Camargo Telefone: (11) 3165-6000 E-mail: of_publicas@terrainvestimentos.com.br; juridico.operacoes@terrainvestimentos.com.br
3. ASSESSOR JURÍDICO **FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 6º andar CEP 01452-001, São Paulo, SP At.: Gabriel Leutewiler | William Rizzi Tel.: +55 (11) 3016-1888 *E-mail:* gabriel.leutewiler@flha.com.br | william.rizzi@flha.com.br	**4. AGENTE FIDUCIÁRIO** **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte CEP 04534-004– São Paulo, SP At.: Sr. Antonio Amaro / Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira Tel.: +55 (21) 3514-0000 *E-mail*: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (PU do ativo)
5. CUSTODIANTE E ESCRITURADOR **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar - Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo, SP At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: custodiante@vortx.com.br; corporate@vortx.com.br *Website*: vortx.com.br	**6. DEVEDORA E AVALISTAS** **ATRIUM PARTICIPAÇÕES S.A.** Quadra SHCS CR, Quadra 502, Bloco C Parte 44, 9 Loja 37, Asa Sul CEP 70330-530, Brasília, DF At.: Luiz Felipe Hernandez / Ruy Hernandez Tel.: +55 (61) 3262-0505 E-mail: luiz@lotuscidade.com.br / ruy@lotuscidade.com.br

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADORE LÍDER, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E NA CVM.

Declaração da Emissora

A Emissora declara que encontra-se registrada como companhia securitizadora na CVM, sob o número 663, na categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60, bem como que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto.

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

(i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;

(ii) este Prospecto e o Termo de Securitização contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, da Devedora, dos Avalistas, de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

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

(v) nos termos da Lei 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, sobre o Fundo de Reserva e sobre a Conta Centralizadora, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta Centralizadora; e

(vi) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o assessor legal contrato na oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

Declaração do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

Declaração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o assessor legal contratado na Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que:

(i) o Prospecto contém, todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, dos Avalistas e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

17.1 Informações Adicionais dos CRI

Assembleia Especial de Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, bem como a Resolução CVM 81. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI pode ser realizada de modo (i) presencial; ou (ii) exclusivamente digital.

Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido no Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pelos votos favoráveis dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) da totalidade dos CRI presentes na referida Assembleia Especial, em primeira ou segunda convocação, sendo que somente poderão votar os Titulares dos CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial, salvo se: (i) a regulamentação aplicável estabelecer quórum mínimo superior; ou (ii) se disposto de maneira diversa no presente Termo de Securitização.

Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, dependerão de deliberação em Assembleia Especial, mediante aprovação dos Titulares dos CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, as seguintes matérias: **(i)** modificação das condições dos CRI, assim entendida como: (a) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, em relação à alteração da redação e/ou exclusão de quaisquer dos Eventos de Resgate Antecipado Automático e/ou dos Eventos de Resgate Antecipado Não Automático; (b) alteração dos quóruns de deliberação previstos no Termo de Securitização; (c) alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições desta cláusula; (d) alteração das disposições relativas ao Resgate Antecipado dos CRI e/ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (e) alteração ou exclusão dos Eventos de Resgate Antecipado Automático e/ou dos Eventos de Resgate Antecipado Não Automático; (f) a substituição ou liberação das Garantias; e (g) quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI ou das Notas Comerciais: (g.i) o valor nominal unitário, (g.ii) os critérios de amortização do principal e as respectivas datas de pagamento, (g.iii) a remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento; (g.iv) as datas de vencimento; ou (g.v) os encargos moratórios aplicáveis; e **(ii)** a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (waiver), inclusive se decorrentes das Eventos de Resgate Antecipado Não Automático, e a excussão das Garantias, em razão de vencimento antecipado das Notas Comerciais declarado.

Ordem de Pagamentos. A partir da primeira Data de Integralização dos CRI e até que ocorra a liquidação integral dos CRI, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, obrigatoriamente, na seguinte ordem de alocação de recursos, conforme devidos e/ou necessários nas datas em que a Securitizadora for realizar quaisquer pagamentos aos Titulares dos CRI:

(i) recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;

(ii) pagamento de Encargos Moratórios, se aplicável;

(iii) pagamento dos Juros Remuneratórios já vencidos, se aplicável;

(iv) pagamento dos Juros Remuneratórios a vencer na próxima Data de Pagamento, se aplicável;

(v) pagamento da Amortização Ordinária já vencida, se aplicável;

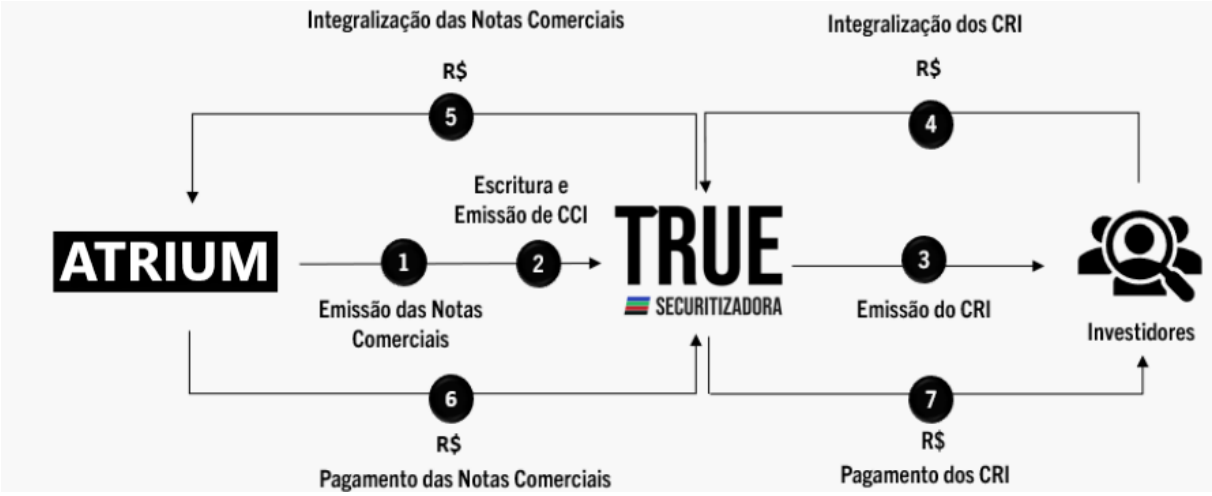
(vi) pagamento da Amortização Ordinária a vencer na próxima Data de Pagamento, se aplicável;

(vii) até o dia 06 de março de 2026 (exclusive) mês os recursos que sobejarem após cumprimento dos itens acima, deverão ser direcionados pela Securitizadora para o Fundo de Reserva;

(viii) após o dia 06 de março de 2026 (inclusive) os recursos que sobejarem após cumprimento dos itens acima, deverão utilizados pela Securitizadora para amortização extraordinária obrigatória.

Fluxograma da Operação, incluindo todas as etapas da estruturação da Oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro

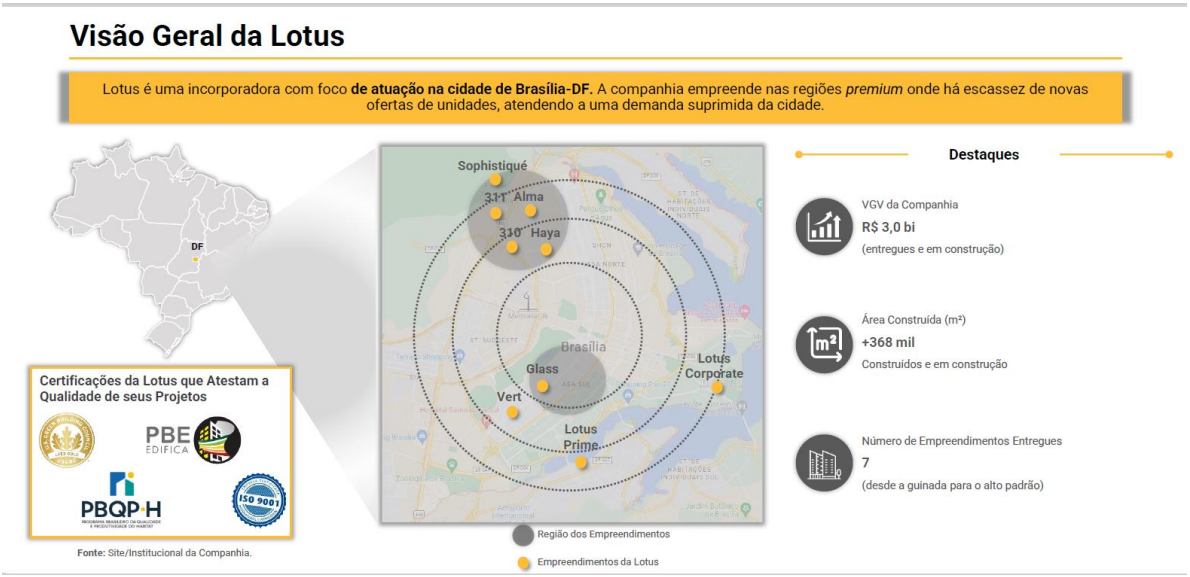
Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:

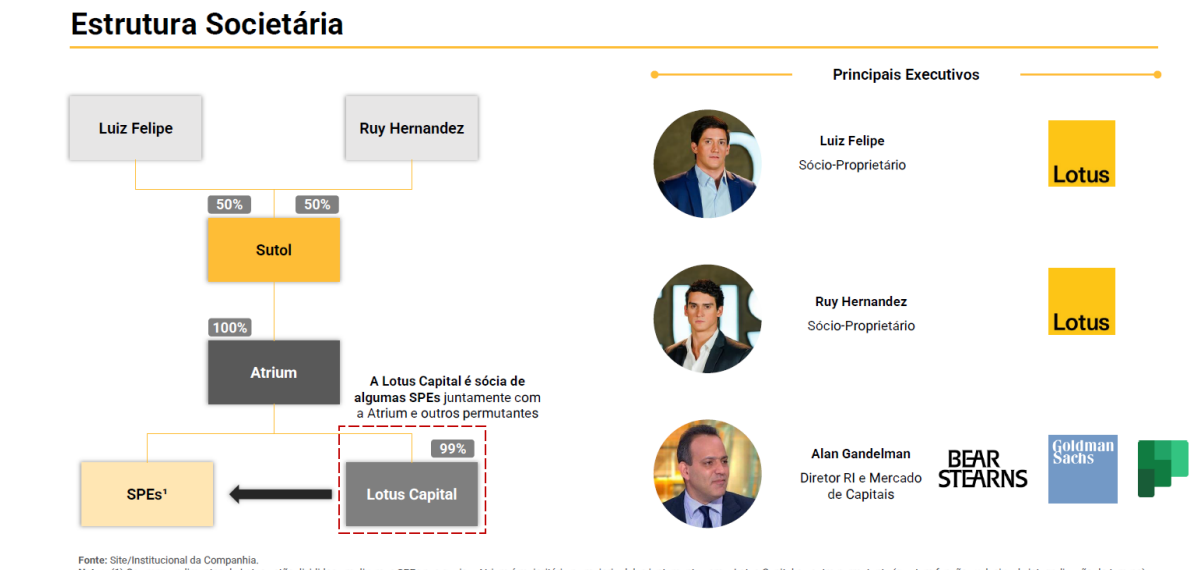


Duration do Título de Securitização

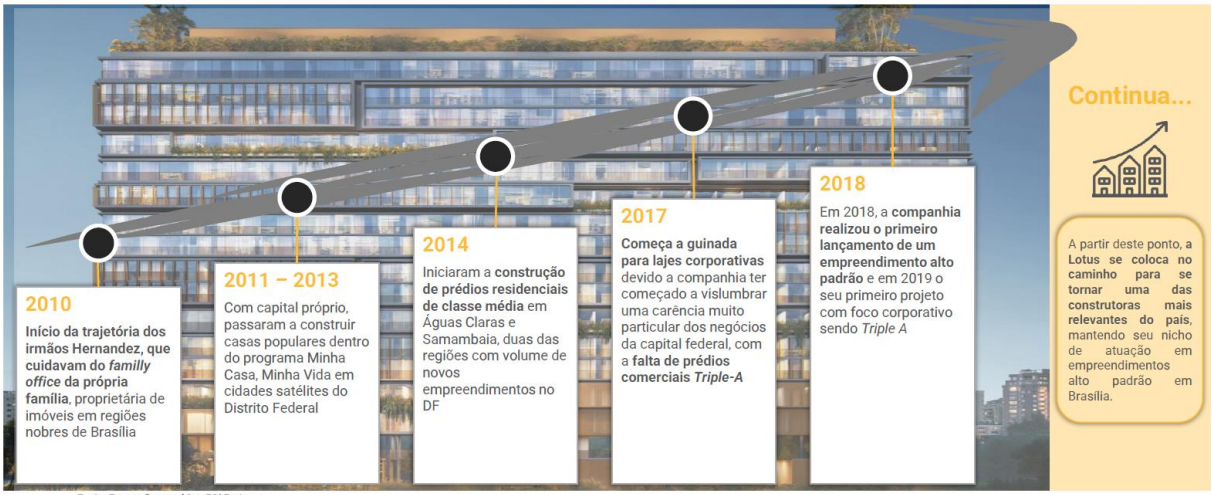
Os CRI 1ª Série terão *duration* equivalente a 6,85 anos, calculado em 05 de outubro de 2023.

17.2 Informações Adicionais da Devedora e seu grupo econômico





Timeline da Companhia



Fonte: Exame, Companhia e EQI Partners.

Principais Empreendimentos

Residencial
Comercial

2018¹ | 2019 | 2019 | 2020 | 2021

Sophistiqué

VGV: R$ 81,2 mm

Área Privativa (m²): 8,2 mil

Status: Entregue

311

VGV: R$ 93,0 mm

Área Privativa (m²): 8,6 mil

Status: Entregue

Lotus Corporate

Vendido para o **Banco Mundial por R$ 106,0 mm**

Área Total (m²): 9,6 mil

Status: Entregue

BANCO MUNDIAL

310

VGV: R$ 107,9 mm

Área Privativa (m²): 8,2 mil

Status: Entregue

Lotus Prime

Locado para a **União Europeia**

Área Total (m²): 4,4 mil

Status: Entregue

Fonte: Site/Institucional da Companhia.
Notas: (1) Refere-se ao ano de lançamento.

Principais Empreendimentos

Residencial
Comercial

2021 | 2021 | 2023 | 2023 | 2023

Alma

VGV¹: R$ 101,3 mm

Área Privativa (m²): 7,4 mil

Status: Entregue

Haya

VGV: R$ 111,1 mm

Área Construída (m²): 7,6 mil

Status: Entregue

Glass

VGV: R$ 171,3 mm

Área Construída (m²): 8,2 mil

Status: Previsão de Entrega em out/25

Vert

Empreendimento com Previsão de Lançamento ainda em 2023

Lotus 903

Entrega prevista para dez/24

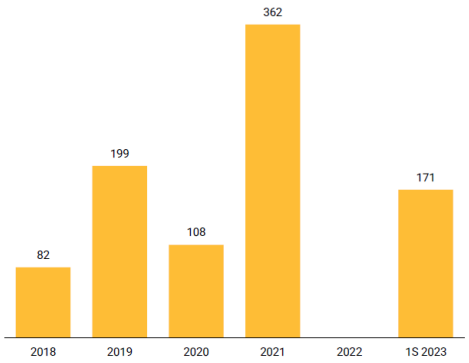
Fonte: Site/Institucional da Companhia.
Notas: (1) Refere-se ao ano de lançamento.

CRI LOTUS

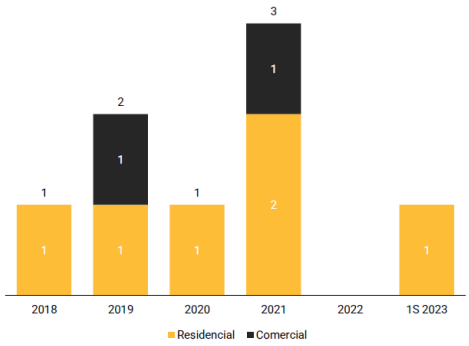
A Lotus em Números

Destaques Operacionais

VGV Lançado Total[1] (R$ mm)



Lançamento por Tipo de Unidades (#)



Fonte: Companhia e EQI Partners.
Notas: (1) Considera participação do permutante.

18. DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto acima ou nos demais documentos da operação, conforme o caso; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) as referências contidas neste prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"116 Empreendimentos"	significa a **116 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.290.541/0001-37, com sede na Q SHCS CR Quadra 502, Bloco C, Loja 37, Parte 2103, Asa Sul, na Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, CEP 70.330-530.
"212 Empreendimentos"	significa a **212 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.288.159/0001-99, com sede no SHCS CR Quadra 502, Bloco C, Loja 37, Parte 2102, Asa Sul na Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, CEP 70.330-530.
"AFAC":	significa o adiantamento para futuro aumento de capital das controladas da Devedora.
"Agente Fiduciário":	significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada anteriormente no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.
"Alienação Fiduciária de Imóveis":	significa a alienação fiduciária dos Imóveis Onerados em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser constituída, em favor da Securitizadora, mediante registro, no competente cartório de registro de imóveis, conforme o Contrato de Alienação Fiduciária.
"Amortização Extraordinária Compulsória":	significa a amortização extraordinária compulsória do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.
"Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais":	significa a amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais que deverá ser realizada pela Devedora nas ocasiões descritas no Instrumento de Emissão.
"Amortização Extraordinária Facultativa":	significa a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.
"Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais":	significa a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais.
"Amortização Ordinária":	significa a amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.
"ANBIMA":	significa a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile nº 230, 13º andar, CEP 20.031-170, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.

"Anexos":	significa os anexos ao Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e complementares de referido instrumento, para todos os fins e efeitos de direito.
"Anúncio de Encerramento da Distribuição":	significa, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o anúncio de divulgação do resultado da Oferta de cada série, a ser disponibilizado na página da rede mundial de computadores: (i) do Coordenador Líder; (ii) da Securitizadora; (iii) da B3; e (iv) da CVM, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (a) encerramento do prazo estipulado para a Oferta de cada série; ou (b) distribuição da totalidade dos CRI.
"Anúncio de Início da Distribuição":	significa, nos termos do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o aviso resumido que comunica o início da distribuição da Oferta de cada série, a ser disponibilizado na página da rede mundial de computadores: (i) do Coordenador Líder; (ii) da Securitizadora; (iii) da B3; e (iv) da CVM.
"Aplicações Financeiras Permitidas":	significa certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, de emissão o Itaú Unibanco S.A..
"Aplicações Financeiras Permitidas Contas Vinculadas BRB":	significa os certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, com rendimento de no mínimo 100% (cem por cento) do CDI, emitidos pelo BRB.
"Apólice de Seguro":	significa as apólices de seguro escritas no Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime.
"Assembleia Especial":	significa a assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada, observado o disposto nos artigos 25 e seguintes da Resolução CVM 60, na forma da Cláusula 14 do Termo de Securitização.
"Atual Locatário":	significa a União Europeia.
"Auditor Independente":	significa a **BLB AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrita no CNPJ sob o número 06.096.033/0001-63, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, 2.121, conjunto 603, Jardim América, Ribeirão Preto, São Paulo, CEP 14.024-260, ou outro auditor independente que venha a substitui-la, contratada pela Securitizadora para ser a responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, ou quem vier a sucedê-la.
"Aval":	significa a garantia fidejussória prestada no âmbito do Instrumento de Emissão, na forma de aval, pelos Avalistas, na qualidade de responsáveis solidários com a Devedora pelo cumprimento das Obrigações Garantidas, sem quaisquer benefícios de ordem.
"Avalista(s)":	significa, quando referidos, em conjunto ou individual e indistintamente: (i) **RUY GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ**, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na SHIS QI 11, Conjunto 04, Casa 15, Lago Sul, na Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, CEP: 71625-240, inscrito no CPF/MF sob o nº 021.948.041-96; e (ii) **LUIZ FELIPE GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ**, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Setor SHIS QI 15, Conjunto 09, Casa 07 Lago Sul, na Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, CEP: 71660-290, inscrito no CPF/MF sob o nº 021.929.211-60.

"Aviso ao Mercado":	significa, nos termos do §1º do artigo 57 da Resolução CVM 160, o aviso resumido que dá ampla divulgação ao requerimento do registro automático da Oferta de cada série na CVM, a ser disponibilizado na página da rede mundial de computadores: (i) do Coordenador Líder; (ii) da Securitizadora; (iii) da B3; e (iv) da CVM.
"B3":	significa a **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado nº 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de depósito, registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
"BACEN":	significa o Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante"	significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100, Torre Itausa, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação dos CRI;
"Brasil" ou "País":	significa a República Federativa do Brasil.
"Cash Collateral""BRB":	significa o BRB – Banco de Brasília S.A.
"CCIs":	significa as cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas, pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"Cessão Fiduciária Lotus Prime":	significa a cessão fiduciária, constituída pela Lotus Prime, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente Lotus Prime, prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser constituída, em favor da Securitizadora, mediante formalização e registro do Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime.
"Cessão Fiduciária Glass e Vert":	Significa a cessão fiduciária, constituída pela 212 Empreendimentos e 116 Empreendimentos, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs, prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser constituída, em favor da Securitizadora, mediante formalização e registro do Contrato de Cessão Fiduciária SPEs.
"CETIP21":	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN":	significa o Conselho Monetário Nacional.
"Código ANBIMA de Ofertas Públicas"	significa o "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", vigente a partir de 2 de janeiro de 2023.
"Código Civil":	significa a Lei nº 10.406, de 10 da janeiro de 2002, conforme em vigor.

"Código de Processo Civil":	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
"COFINS":	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Coordenador Líder"	Significa a **Terra Investimentos Distribuidora De Títulos Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13.
"Condições Precedentes para a Colocação dos CRI":	significa, quando referidas em conjunto, as condições que deverão ser atendidas para fins de colocação dos CRI, pela Securitizadora, conforme indicadas no Contrato de Distribuição.
"Condições Precedentes de Desembolso":	significa, quando referidas em conjunto, as condições que deverão ser atendidas para que o Preço de Aquisição seja paga, pela Securitizadora à Devedora, conforme disposto no Instrumento de Emissão
"Conta Centralizadora":	significa a conta corrente nº 86584-6, mantida na agência nº 0350 junto Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora ou, conforme o caso, pelos Avalistas.
"Conta de Livre Movimentação":	significa a conta corrente nº 37435-5, mantida na agência nº 0919 junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Devedora, na qual serão liberados os recursos a que fizer jus a Devedora, no âmbito da Operação, a qual poderá ser modificada a exclusivo critério da Devedora, independentemente de realização de Assembleia Especial, por outra conta corrente que venha a ser informada por escrito pela Devedora.
"Conta Vinculada Atrium":	significa a conta corrente nº 369000017-5, agência nº 0369, de titularidade da Devedora mantida junto ao BRB, movimentada exclusivamente pela Emissora, destinada ao recebimento dos valores líquidos decorrentes do Preço de Aquisição.
"Conta Vinculada Lotus Prime":	significa a conta corrente nº 369000019-1, agência 0369, de titularidade da Lotus Prime mantida junto ao BRB, movimentada exclusivamente pela Credora, destinada ao recebimento dos valores decorrentes dos Direitos Cedidos Fiduciariamente Lotus e dos Recursos Cash Sweep.
"Conta Vinculada 212":	Significa a conta corrente nº 369000015-9, agência 0369, de titularidade da 212 Empreendimentos mantida junto ao BRB, movimentada exclusivamente pela Credora, destinada ao recebimento de parte dos valores decorrentes dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs.
"Conta Vinculada Vert":	Significa a conta corrente nº 369000021-3, agência 0369, de titularidade da 116 Empreendimentos mantida junto ao BRB, movimentada exclusivamente pela Credora, destinada ao recebimento de parte dos valores decorrentes dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs.
"Contador do Patrimônio Separado":	significa a **LINK – CONSULTORIA CONTABIL E TRIBUTÁRIA LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Siqueira Bueno, 1737 – Belenzinho, CEP 03.173-010, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade

	das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações ou contador que venha a substitui-lo, a exclusivo critério da Securitizadora.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis":	significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças"*, celebrado entre a Devedora, a Garantidora e a Securitizadora, bem como seus eventuais aditamentos.
"Contratos de Cessão Fiduciária":	significa, quando referidos em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime e o Contrato de Cessão Fiduciária SPEs.
"Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime":	significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças"*, celebrado entre a Devedora, a Lotus Prime e a Securitizadora, bem como seus eventuais aditamentos.
"Contrato de Cessão Fiduciária SPEs":	significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças"*, celebrado entre a Devedora, a 116 Empreendimentos, a 212 Empreendimentos e a Securitizadora, bem como seus eventuais aditamentos.
"Contratos de Garantia":	significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e os Contratos de Cessão Fiduciária.
"Contrato de Locação União Europeia"	significa o "Termo Privado de Contrato de Locação de Imóvel para fins não Residenciais" celebrado em 04 de abril de 2023 entre a Lotus Prime e a União Europeia, conforme aditado de tempos em tempos
"Contrato de Distribuição":	significa o "*Contrato de Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, em Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 217ª Emissão da True Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre o Coordenador Líder, a Securitizadora e a Devedora para reger a distribuição dos CRI.
"CPF":	significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários":	significa todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, inclusive, mas não apenas, fluxo de pagamento, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais devidos pela Devedora por força da emissão das Notas Comerciais, os quais são caracterizados como direitos creditórios imobiliários nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentação aplicáveis, os quais compõem o lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável.
"CRI":	significa, quando em conjunto, os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série.
"CRI da 1ª Série"	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 217ª (ducentésima décima sétima) emissão da Securitizadora.
"CRI da 2ª Série"	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 217ª (ducentésima décima sétima) emissão da Securitizadora.

"CRI em Circulação":	significa, para fins de quórum e dos Documentos da Operação, todos os CRI subscritos, integralizados e não resgatados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora e os de titularidade: (i) da Securitizadora, da Devedora, dos Avalistas, incluindo seus sócios, diretores, funcionários ou partes e pessoas relacionadas respectivamente (direta ou indiretamente); (ii) dos prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) de sociedades ligadas à Securitizadora, à Devedora, aos Avalistas, ou ainda de fundos de investimentos administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico da Securitizadora e/ou dos Avalistas; e (iv) de qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses dos Titulares dos CRI.
"Cronograma Indicativo":	significa o cronograma indicativo e não vinculante, parte integrante do Termo de Securitização na forma do Anexo III, indicando de que forma a Destinação dos Recursos ocorrerá até a Data de Vencimento dos CRI.
"CSLL":	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"Custodiante":	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante da CCI e dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, ou quem vier a sucedê-la.
"Data de Emissão das Notas Comerciais":	significa a data de emissão (i) das Notas Comerciais da Primeira Série, qual seja, 06 de outubro de 2023; e (ii) das Notas Comerciais da Segunda Série, qual seja, 06 de outubro de 2023
"Data de Emissão dos CRI":	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 06 de outubro de 2023.
"Data de Início da Rentabilidade":	significa, para todos os fins e efeitos legais, a primeira Data de Integralização dos CRI.
"Data de Vencimento dos CRI":	significa a data de vencimento efetivo dos CRI, qual seja, 15 de setembro de 2033, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou Resgate Antecipado dos CRI, conforme previstos no Termo de Securitização.
"Data(s) de Integralização dos CRI":	significa cada uma das datas em que ocorrer a subscrição e integralização dos CRI, à vista, a ser realizada pelos Investidores, em moeda corrente nacional, durante o Período de Distribuição de cada série, de acordo com os procedimentos da B3, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição.
"Data(s) de Pagamento":	significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização Ordinária, conforme aplicável, especificadas no Anexo II ao presente Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou Resgate Antecipado dos CRI, conforme previstos no Termo de Securitização.

"Data(s) de Verificação dos Fundos":	significa o prazo de até 2 (dois) Dias Úteis anteriormente a cada uma das Datas de Pagamento.
"Decreto 6.306":	significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor.
"Despesas":	significa as despesas listadas no Anexo III ao presente instrumento.
"Despesas *Flat*":	significa as despesas iniciais da Operação, conforme descritas no Anexo III ao presente Termo de Securitização.
"Destinação dos Recursos":	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.5 do Termo de Securitização.
"Devedora":	significa **ATRIUM PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, na Quadra SHCS CR, Quadra 502 Bloco C Parte 449 Loja 37, Asa Sul, CEP 70.330-530, inscrita no CNPJ sob o nº 27.202.476/0001-61.
"DI":	significa o Depósito Interfinanceiro.
"Dia Útil":	significa, para os fins dos Documentos da Operação, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Direitos Cedidos Fiduciariamente Lotus Prime":	Significa os (i) Recebíveis União Europeia; (ii) 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 a 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.
"Direitos Cedidos Fiduciariamente SPES":	Significa (i) Recursos Cash Sweep; (b) os direitos sobre a 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.
"Documentos da Oferta":	significa os documentos destinados ao fornecimento de informações relativas à Devedora ou à Oferta a potenciais investidores, nos termos da Resolução CVM 160, inclusive, mas não apenas: (i) os documentos submetidos à CVM para fins de requerimento de registro automático; (ii) o Aviso ao Mercado de cada série; (iii) o Anúncio de Início da Distribuição de cada série; (iv) o Anúncio de Encerramento da Distribuição de cada série; (v) o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para potenciais investidores, conforme aplicável; (vi) o prospecto definitivo da Oferta e a lâmina; e (vii) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão do potencial investidor relativa aos CRI.
"Documentos da Operação":	significa, quando referidos em conjunto: (i) os Documentos da Oferta; (ii) o Instrumento de Emissão; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) os Contratos de Cessão Fiduciária; (v) a Escritura de Emissão de CCI; (vi) o presente Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; e (viii) outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Operação, bem como seus respectivos aditamentos.

"Efeito Adverso Relevante":	significa qualquer evento ou situação que possa causar: (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou reputacional), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora, bem como dos Avalistas e de seu Grupo Econômico; ou (ii) qualquer evento ou situação que possa afetar negativamente, de forma justificada, a capacidade da Devedora e/ou das Avalistas de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação; e/ou (iii) a ilegalidade, invalidade e/ou inexequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação, assim como dos direitos da Securitizadora e dos Titulares dos CRI, constantes em tais documentos, conforme declarada por sentença transitada em julgado.
"Emissão":	significa a 217ª (ducentésima décima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, realizada em 2 (duas) séries, com instituição de Regime Fiduciário e de Patrimônio Separado, conforme regulada pelo Termo de Securitização.
"Empreendimento Imobiliário Lotus Tower":	significa o empreendimento imobiliário denominado "Lotus Tower", descrito no memorial de incorporação registrado sob o nº 8 da matrícula nº 64162 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.
"Empreendimento Imobiliário Glass":	significa o empreendimento imobiliário denominado "Glass", descrito no memorial de incorporação registrado sob o nº 01 das matrículas nº 164.436, 164.437, 164.438, 164.439, 164.440, 164.441, 164.442, 164.443, 164.444, 164.445, 164.446, 164.447, 164.448, 164.449, 164.450, 164.451, 164.452, 164.453, 164.454, 164.455, 164.456, 164.457, 164.458, 164.459, 164.460, 164.461, 164.462, 164.463, 164.464, 164.465, 164.466, 164.467, 164.468, 164.469, 164.470, 164.471, 164.472, 164.473, 164.474, 164.475, 164.476, 164.477, 164.478, 164.479, 164.480, 164.481, 164.482, 164.483 do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.
"Empreendimento Imobiliário Vert":	significa o empreendimento imobiliário denominado "Vert", descrito no memorial de incorporação a ser registrado na matrícula nº 145.467 do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.
"Empreendimentos Imobiliários":	significa, em conjunto, o Empreendimento Imobiliário Lotus Tower, o Empreendimento Imobiliário Glass e o Empreendimento Imobiliário Vert.
"Empreendimentos Cash Sweep"	Significa, em conjunto, significa o Empreendimento Imobiliário Glass e o Empreendimento Imobiliário Vert.
"Escritura de Emissão de CCI":	significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*", firmado, nesta data, pela Securitizadora e pelo Custodiante, por meio do qual foi emitida as CCIs, bem como seus eventuais aditamentos.
"Escriturador":	significa a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, a qual atuará como escriturador dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":	significa qualquer um dos eventos previstos no Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	significa, quando em conjunto e indistintamente, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático.
"Eventos de Vencimento Antecipado Automático":	significa, quando em conjunto, os eventos previstos no Instrumento de Emissão, cuja ocorrência acarreta o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e, consequentemente, o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático":	significa, quando em conjunto, os eventos previstos no Instrumento de Emissão, cuja ocorrência implicará a convocação e a instalação de Assembleia Especial, especificamente para deliberação, pelos Titulares dos CRI, da declaração, ou não, do vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.
"Exercício Social do Patrimônio Separado":	significa o exercício social do Patrimônio Separado, qual seja 31 de março de cada ano.
"Excesso Recebíveis União Europeia"	o valor dos Recebíveis União Europeia que excederem ao valor da parcela mensal dos Juros Remuneratórios.
"Fundo de Reserva":	significa o fundo a ser constituído na Conta Centralizadora, pela Securitizadora, mediante a retenção, pela Securitizadora, de R1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) do Preço de Aquisição.
"Fundo de Juros":	significa o fundo a ser constituído na Conta Centralizadora, pela Securitizadora, mediante retenção da diferença entre (i) o valor das parcelas de Juros Remuneratórios devidas entre a primeira data de integralização da Segunda Série e 06 de março de 2026, utilizando-se para fins de cálculo a projeção do IPCA divulgada pela ANBIMA, a ser calculada pela Securitizadora; e (ii) o valor dos Recebíveis União Europeia que deverão ser pagos pelo Atual Locador durante tal período, nos termos do Contrato de Locação União Europeia.
"Garantias":	significa, quando referidas em conjunto: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária; (iii) a Cessão Fiduciária Lotus Prime; e (iv) a Cessão Fiduciária Glass e Vert, constituídas ou a serem constituídas diretamente em favor da Securitizadora, no âmbito da presente Emissão.
"Grupo Econômico":	significa, quando em conjunto, as sociedades controladas ou coligadas, o controlador (ou grupo de controle) e sociedades sob controle comum, de acordo com a definição de "controle" prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"IBGE":	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"ICP-Brasil":	significa a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira.
"Imóveis Onerados":	significa, quando em conjunto, os imóveis no "Anexo II" do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

CRI LOTUS

"IN RFB 1.585":	significa a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de gosto de 2015, conforme em vigor.
"Início do Período de Pré-Pagamento"	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.1 do Termo de Securitização.
"Instrumento de Emissão":	significa o "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantias Real e Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Atrium Participações Ltda.*", a ser celebrado entre: (i) a Devedora, a Securitizadora e os Avalistas, no âmbito da emissão das Notas Comerciais, nos termos dos artigos 45 e seguintes da Lei 14.195, bem como seus eventuais aditamentos.
"Investidores Profissionais":	significa o investidor que atenda aos requisitos de enquadramento na referida classificação, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados":	significa o investidor que atenda aos requisitos de enquadramento na referida classificação, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
"IOF/Câmbio":	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos":	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA":	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
"IRPJ":	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF":	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"ISS":	significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"JUCESP":	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Juros Remuneratórios":	significa os juros remuneratórios a que fazem jus os Titulares dos CRI, conforme previsto na Cláusula 4.2 do Termo de Securitização.
"Leis Anticorrupção":	significa a legislação brasileira contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação: (i) Lei 9.613; (ii) Lei 12.846; (iii) Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor; (iv) Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015; (v) U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of* 1977; (vi) *Organisation for Economic Co-operation and Development Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions;* e (vii) o *United Kingdom Bribery Act* 2010, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição relacionada a esta matéria.
"Legislação Socioambiental":	significa, quando referidas em conjunto e indistintamente: (i) a legislação relativa a ilícitos e crimes ambientais, ao trabalho análogo a escravo, ao trabalho infantil ou ao incentivo à prostituição; e (ii) as demais normas e leis ambientais e trabalhistas em vigor, inclusive, mas não

	apenas, a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e demais legislações e a regulamentação ambiental supletiva.
"Lei 8.981":	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
"Lei 9.514":	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"Lei 9.613":	significa a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor.
"Lei 10.931":	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei 11.033":	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
"Lei 12.846":	significa a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, regulamentada pelo Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022.
"Lei 14.195":	significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Lei 14.430":	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.
"Lei das Sociedades por Ações":	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lotus Prime"	Significa a **Lotus Prime Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, na Q SHC S CR, Quadra 502, Bloco C, Loja 37, Parte 2362, Asa Sul, CEP 70.330-530, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.308.921/0001-01.
"Lotus Tower"	Significa a **Lotus Tower Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, no ST CRS 502, Bloco C, Loja 37, Parte 450, Asa Sul, CEP 70.330-530, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.415.195/0001-18.
"MDA":	significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"Notas Comerciais":	Significa, em conjunto, as Notas Comerciais da Primeira Série e as Notas Comerciais da Segunda Série.
"Notas Comerciais da Primeira Série":	significa as notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussória, não conversíveis em participação societária, para colocação privada, da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora.
"Notas Comerciais da Segunda Série":	significa as notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussória, não conversíveis em participação societária, para colocação privada, da 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora.
"Obrigações Garantidas":	significa todas as obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, no âmbito da presente Emissão, o que inclui, mas não se limita, ao

	pagamento integral das Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora no âmbito da Oferta, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, encargos moratórios, multas, penalidades, honorários arbitrados em juízo e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI.
"Oferta":	significa a oferta pública, a ser realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, sujeita ao rito de registro automático de distribuição da CVM, nos termos da Resolução CVM 160.
"Operação":	significa, quando referidas em conjunto: (i) a Emissão; (ii) a Operação de Securitização; e (iii) a Oferta.
"Operação de Securitização":	significa a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, pela Securitizadora, consubstanciada no presente Termo de Securitização.
"Ordem de Pagamentos":	significa a ordem de alocação dos recursos mantidos no Patrimônio Separado, conforme disposto na Cláusula 17 abaixo.
"Parte(s)":	significa, quando referidos, em conjunto ou individual e indistintamente, no Termo de Securitização: (i) a Emissora; e (ii) o Agente Fiduciário.
"Patrimônio Separado":	significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares dos CRI, após a instituição do Regime Fiduciário por: (i) pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs; (ii) pela Conta Centralizadora; (iii) pelo Fundo de Reserva; (iv) pelo Fundo de Juros; (v) pelos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo aqueles referentes ao Fundo de Reserva, ao Fundo de Juros e às Garantias); (vi) pelas Aplicações Financeiras Permitidas; (vii) pelas Garantias; e (viii) pelos respectivos bens, direitos e/ou garantias decorrentes dos itens "(i)" a "(vii)" anteriores, conforme aplicável, e das Aplicações Financeiras Permitidas, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI.
"Percentual Limite da Amortização Extraordinária":	tem o significado atribuído na Cláusula 7.1 do Termo de Securitização.
"Período de Capitalização":	significa: (i) para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento (exclusive); e (ii) para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento (exclusive), de modo que cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI, data de efetivação do pagamento por Resgate Antecipado dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização.

"Período de Carência"	significa o intervalo entre a Data de Emissão e o dia 06 de novembro de 2025.
"Período de Distribuição":	significa, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período da Oferta caracterizado pela possibilidade de efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI de cada série, iniciando após, cumulativamente, a obtenção do registro da Oferta e a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição de cada série.
"Período de Oferta a Mercado":	significa, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o período da Oferta em que se dá ampla divulgação à Oferta de cada série, podendo ser realizados esforços de venda, o qual se inicia com a divulgação do Aviso ao Mercado de cada série e abrangendo, também, o Período de Distribuição de cada série.
"PIS":	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Preço de Aquisição":	Significa, em conjunto, o Preço de Aquisição Primeira Série e o Preço de Aquisição Segunda Série.
"Preço de Aquisição Primeira Série"	significa o valor a ser pago com os recursos captados pela Securitizadora por meio da integralização dos CRI da 1ª Série, à Devedora, em razão da aquisição das Notas Comerciais da Primeira Série, o valor a ser pago pela Securitizadora à Devedora, observadas as Condições Precedentes de Desembolso da Primeira Série, será equivalente ao valor de integralização dos CRI da 1ª Série, deduzidos: (i) o montante para pagamento das Despesas *Flat*; e (ii) o valor necessário à composição do Fundo de Reserva.
"Preço de Aquisição Segunda Série"	significa o valor a ser pago com os recursos captados pela Securitizadora por meio da integralização dos CRI da 2ª Série, à Devedora, em razão da aquisição das Notas Comerciais da Segunda Série, o valor a ser pago pela Securitizadora à Devedora, observadas as Condições Precedentes de Desembolso da Segunda Série, será equivalente ao valor de integralização dos CRI da 2ª Série (conforme definido no Termo de Securitização), deduzidos (i) eventuais Despesas *Flat* que sejam devidas por ocasião da aquisição das Notas Comerciais da Segunda; (ii) eventuais complementações que sejam necessárias do Fundo de Reserva; e (iii) o valor necessário à composição do Fundo de Juros.
"Preço de Integralização dos CRI":	significa o preço de subscrição e integralização dos CRI de cada série, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário dos CRI de cada série, integralizados na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série (exclusive); ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI de cada série, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento da respectiva série (inclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI da respectiva série (exclusive), para os CRI integralizados a partir da primeira Data de Integralização dos CRI de cada série, podendo ser acrescido de ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em uma mesma data, de acordo com os procedimentos da B3.

"Público Investidor em Geral"	significa o público investidor em geral, assim definidos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 160;
"Razão Mínima da Alienação Fiduciária"	tem o significado atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
"Razão Mínima dos Recebíveis"	tem o significado atribuído no Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime.
"Recebíveis União Europeia":	significa os recebíveis oriundos do Contrato de Locação União Europeia celebrado entre a Lotus Prime e a União Europeia com relação aos Imóveis Onerados, que passarão a ser depositados na Conta Vinculada Lotus Prime.
"Recursos Cash Sweep"	significa a totalidade dos valores recebidos como resultado da venda, em parte ou no todo, do Empreendimento Imobiliário Glass e do Empreendimento Imobiliário Vert, os quais deverão ser creditados na Conta Vinculada 116 e na Conta Vinculada 212 e posteriormente distribuídos à Devedora a título de devolução de AFAC, dividendos e/ou outras participações no capital social pagos pela 116 Empreendimentos e pela 212 Empreendimentos, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, limitado a R$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais).
"Regime Fiduciário":	significa, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, o regime fiduciário constituído pela Securitizadora sobre o Patrimônio Separado em favor dos Titulares dos CRI.
"Registro Automático de Distribuição":	significa o registro automático de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160.
"Regras ANBIMA para Classificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários":	significa as "*Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5, de 2 de janeiro de 2023*", divulgadas pela ANBIMA.
"Relatórios Semestrais":	significa os relatórios semestrais, a serem encaminhados pela Devedora ao Agente Fiduciário com cópia à Securitizadora, para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, observado modelo definido no "Anexo V" ao Instrumento de Emissão.
"Resgate Antecipado dos CRI":	significa a liquidação antecipada da totalidade dos CRI em razão de (i) declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos e prazos previstos no Instrumento de Emissão; ou (ii) Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais.
"Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais":	significa a liquidação antecipada da totalidade das Notas Comerciais, facultada exclusivamente à Devedora, observado o disposto na Cláusula Sétima do Instrumento de Emissão.
"Resolução CMN 4.373":	significa a Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor.
"Resolução CVM 17":	significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 27":	significa a Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor.

CRI LOTUS

"Resolução CVM 30":	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 44":	significa a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 60":	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 81":	significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM 160":	significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de junho de 2022, conforme em vigor.
"Servicer":	significa o **Monitor Imobiliário Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 11º andar, Cidade Monções, CEP 04571-0000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.961.698/0001-7.
"SRE":	significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários.
"Taxa de Administração":	significa a remuneração a que fará jus a Securitizadora pela administração do Patrimônio Separado, nos termos do subitem "(ii)" da Cláusula 11.3 do Termo de Securitização.
"Taxa de Fiscalização da CVM":	significa a taxa de fiscalização recolhida na forma da Lei nº 7.940, de 20 de dezembro de 1989, conforme em vigor.
"Taxa Substitutiva":	significa o índice a ser adotado na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE, na forma da Cláusula 4.2 do Termo de Securitização.
"TED":	significa a Transferência Eletrônica Disponível.
"Termo de Securitização":	significa o presente *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 217ª (Ducentésima Décima Sétima) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Atrium Participações Ltda."*, bem como seus eventuais aditamentos.
"Titulares dos CRI":	Significa os Investidores Profissionais e/ou Investidores Qualificados que venham a subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta, ou ainda o Público Investidor em Geral que venha a adquirir os CRI no mercado secundário, observadas as restrições de negociações estabelecidas na regulamentação aplicável.
"Valor Alvo dos Recursos Cash Sweep":	Significa, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária SPEs, o valor de R$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) decorrentes dos Recursos Cash Sweep ou de outros recursos, que a Devedora deverá fazer com que sejam aportados na Conta Centralizadora para a realização de uma Amortização Extraordinária Compulsória.
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva":	significa o montante de R$ 1.680.000,00 (um milhão, seiscentos e oitenta mil reais).
"Valor Nominal Unitário":	significa o valor nominal unitário das Notas Comerciais, correspondente a R$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

"Valor Nominal Unitário Atualizado":	significa o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal dos CRI, monetariamente atualizado pela variação do IPCA, calculado na forma da Clausula 4.1.
"Valor Total da Emissão":	significa o valor total da Emissão, correspondente ao montante de R$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, sendo (i) R$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais) captados por meio dos CRI da 1ª Série; e (ii) R$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais) captados por meio dos CRI da 2ª Série.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)