

# PROSPECTO DEFINITIVO

## DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 362ª (TRECENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

# TRUE

SECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 663 - Categoria S1  
CNPJ 12.130.744/0001-00 | NIRE 35.300.444.957

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, Conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 09.041.168/0001-10 | NIRE 31.300.027.261

Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 2, CEP 30455-610, Belo Horizonte - MG

no valor de

## R\$300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRAPSCRIQK5

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRAPSCRIQL3

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRAPSCRIQM1

REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI 1ª SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/793, EM 25 DE OUTUBRO DE 2024

REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI 2ª SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/794, EM 25 DE OUTUBRO DE 2024

REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI 3ª SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/795, EM 25 DE OUTUBRO DE 2024

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA

PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA. EM ESCALA NACIONAL: 'brAAA+ (sf)'

\*Esta Classificação de Risco Definitiva foi realizada em 25 de outubro de 2024.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

A TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663 - Categoria S1, 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 de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora" ou "Securitizedora") está realizando a emissão de 300.000 (trezentos mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), nominativos, escriturais, para distribuição pública, da 362ª emissão ("Emissão") da Emissora, em classe única, em 3 (três) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de outubro de 2024 ("Data de Emissão dos CRI"), sendo R\$191.297.000,00 (cento e noventa e um milhões, duzentos e noventa e sete mil reais) para os CRI 1ª Série (conforme definido abaixo), R\$95.550.000,00 (noventa e cinco milhões, quinhentos e cinquenta mil reais) para os CRI 2ª Série (conforme definido abaixo) e R\$13.203.000,00 (treze milhões, cento e três mil reais) para os CRI 3ª Série (conforme definido abaixo). Os CRI são lastreados em créditos imobiliários, os quais são (I) oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, em 3 (três) séries ("Debêntures"), para colocação privada, de emissão da LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., companhia aberta registrada na categoria "A" perante a CVM, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 2, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("JUCEMG") sob o NIRE 31.300.027.261 ("Devedora") objeto do "Instrumento Particular de Escritura da 24ª (vigesima quarta) Emissão de Debêntures Simples, em 3 (Três) Séries, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfrica, para Colocação Privada, da Log Commercial Properties e Participações S.A.", ("Escritura de Emissão de Debêntures") celebrado, em 02 de outubro de 2024 e aditado em 25 de outubro de 2024, na qualidade de emissora das Debêntures e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão das debêntures, qual seja 15 de outubro de 2024 ("Data de Emissão das Debêntures"), no valor total de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), emitidas para colocação privada pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (II) representados por 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária ("CCI"), emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado em 02 de outubro de 2024 e aditado em 25 de outubro de 2024 entre a Emissora, a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodante") e a Devedora ("Escritura de Emissão de CCI" e "Direitos Creditórios Imobiliários", respectivamente). As Debêntures serão integralmente subscreitas e integralizadas pela Emissora, a qual passará a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários"). Os CRI 1ª Série (conforme definido abaixo) terão prazo de vigência de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2029 ("Data de Vencimento dos CRI 1ª Série"), os CRI 2ª Série (conforme definido abaixo) terão prazo de vigência de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento dos CRI 2ª Série"), e os CRI 3ª Série (conforme definido abaixo) terão prazo de vigência de 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento dos CRI 3ª Série"), e em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e com a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, "Data de Vencimento dos CRI", respectivamente), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo. Sobre o saldo do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI 1ª Série, incidiu juros remuneratórios prefixados correspondentes a 13,0180% (treze inteiros e cento e oitenta décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo) ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI 1ª Série"). Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI 2ª Série, incidiu juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, over endra-guado, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), no informativo diário disponível em sua página da internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI 2ª Série"). Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme aplicável, incidiu juros remuneratórios correspondentes a 7,1512% (sete inteiros e mil quinhentos e doze décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI 3ª Série"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmulas descritas neste Prospecto Definitivo. O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série não serão objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, automaticamente, calculada conforme fórmula descrita neste Prospecto Definitivo ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série"). Nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430") e da Resolução CVM 60, e Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora (conforme definido abaixo), na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430 ("Regime Fiduciário").

A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, ala B, salas 302, 303 e 404, Barra da Tijuca, CEP 22640-102 inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Agente Fiduciário"), foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunidade dos Investidores de CRI (conforme definido neste Prospecto). Os CRI serão depositados para (I) distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos - MDA administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (II) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3. Não serão constituídas garantias, reais ou fiduciárias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Não há reforços de crédito estruturais ou de terceiros. Os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários (I) entre investidores profissionais e qualificados; e (II) com o público investidor em geral, neste último caso, somente após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e, em qualquer caso, desde que cumpridos os requisitos previstos na Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §1º e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I de tal resolução, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.

De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA (conforme definido neste Prospecto Definitivo), os CRI são classificados como: (a) Categoria: "Corporativo", uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários; (b) Concentração: Concentrados, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora; (c) Segmento: Imóvel comercial e lajes corporativas; e (d) Tipo de contrato com lastro: Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida, dado que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais são valores mobiliários representativos de dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PÁPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

O PROSPECTO PRELIMINAR E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO DISPONÍVEIS EM PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM. FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 10 DE OUTUBRO DE 2024. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 21 A 53 DESTES PROSPECTOS. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA OU DO DEVEDOR DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS. OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR DOS TÍTULOS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS TÍTULOS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7.1. DESCRIÇÃO DE EVENTUAIS RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DOS VALORES MOBILIÁRIOS DESTES PROSPECTOS.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60 (CONFORME DEFINIDO ABAIXO), A EMISSÃO É REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO "DESCRIÇÃO ADICIONAL" NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

O COORDENADOR LÍDER OPTOU PELA FORMA DISCRICIONÁRIA DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, EM CONTRAPOSIÇÃO AO MODELO DE RATEIO AUTOMÁTICO (LEILÃO HOLANDÊS) PREVISTO NO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.

COORDENADOR LÍDER



A data deste Prospecto é 25 de outubro de 2024.



log



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1. Breve Descrição da Oferta .....	1
2.2. Apresentação da Securitizadora .....	2
2.3. Informações que a securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização.....	3
2.4. Identificação do público-alvo .....	3
2.5. Valor Total da Oferta .....	3
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta .....	3
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....</b>	<b>16</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta .....	16
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: .....	16
3.3. 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 .....	20
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas .....	20
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar .....	20
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>21</b>
Risco de não cumprimento de condições precedentes .....	22
Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário .....	22
Risco da Marcação a Mercado .....	23
A Oferta será realizada em até três séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será realizada com base no Sistema de Vasos Comunicantes, o que poderá afetar a liquidez de eventual série com menor demanda .....	23
Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Total Obrigatório e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário .....	23
Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI .....	24
O risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI .....	24
Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundos das Debêntures .....	24
Riscos de descaracterização do lastro da Emissão mediante a não comprovação semestral da destinação.....	25
A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI e sua participação na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI .....	25
Não houve no âmbito da oferta a contratação do Auditores Independentes da Devedora, responsáveis pelo exame das demonstrações financeiras, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021 .....	25
Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Emissora com relação às informações apresentadas neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora .....	26
Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Devedora com relação às informações do Formulário de Referência da Devedora.....	26
Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora .....	26
Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores de CRI .....	26
O risco de crédito da Devedora e a deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI .....	27
Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da Oferta .....	27
Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado.....	27
Eventual rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário.....	27
Risco da ausência de análise de risco de crédito da Devedora pela Securitizadora.....	28
Risco de Auditoria Jurídica Restrita .....	28
Risco da existência de credores privilegiados, por força de decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35.....	28
Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI .....	29



Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta Centralizadora.....	29
Risco de liquidação do Patrimônio Separado .....	29
Riscos associados à guarda dos documentos que evidenciam a regular constituição dos direitos creditórios vinculados aos CRI.....	30
Risco relacionado à Remuneração dos Créditos Imobiliários .....	30
Riscos relacionados à Tributação dos CRI.....	30
Alterações na legislação tributária do Brasil aplicável aos CRI poderão afetar os Investidores de CRI.....	31
Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários .....	31
Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI.....	31
Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários .....	31
Risco de pagamento das despesas pela Devedora .....	32
Risco de Estrutura.....	32
Riscos de formalização e comprovação da Destinação Imobiliária da Emissão e da Destinação de Recursos.....	32
A presente Oferta será registrada na ANBIMA apenas para fins de informação da base de dados da ANBIMA, e é dispensada de análise prévia perante a CVM .....	32
Risco de resgate antecipado dos CRI 2ª Série na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI.....	33
Risco de resgate antecipado dos CRI 3ª Série na hipótese de indisponibilidade da IPCA .....	33
As obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado .....	34
Risco de utilização do sistema de assinatura digital e da formalização dos Documentos da Operação .....	34
Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da oferta.....	35
Possibilidade do pagamento de despesas diretamente pelos Investidores de CRI, no caso de insuficiência do Fundo de Despesa e do Patrimônio Separado .....	35
Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento.....	35
Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio .....	35
Desenvolvimento recente da securitização de Créditos Imobiliários.....	36
Não existe jurisprudência consolidada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores .....	36
Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão .....	36
Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora ou da Devedora e/ou de suas subsidiárias .....	37
Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros .....	37
Alteração do local de pagamento em caso de vencimento antecipado dos CRI.....	37
O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões de sociedades do grupo econômico da Emissora .....	37
A modificação das práticas contábeis utilizadas para cálculo do Índice Financeiro estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização pode afetar a percepção de risco dos investidores negativamente e gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora no mercado secundário .....	37
O relacionamento da Devedora com o Coordenador Líder e/ou com sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder pode gerar um conflito de interesses. ....	38
A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora .....	38
Manutenção do Registro de Companhia Aberta .....	38
Risco da não realização da carteira de ativos.....	38
Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.....	39
Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora .....	39
Ausência de Coobrigação da Emissora .....	39
Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada .....	39
Crescimento da Emissora e de seu Capital.....	39
Não aquisição de Créditos Imobiliários .....	40
Risco operacional e risco de fungibilidade.....	40
Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio.....	40
A inflação e certas medidas do Governo Federal para combatê-la podem afetar adversamente a economia brasileira e o mercado brasileiro de valores mobiliários, bem como a condução dos negócios da Devedora.....	40
Situações de instabilidade política, econômica e de outra natureza no Brasil, bem como as políticas ou medidas do Governo Federal em resposta a tais situações poderão prejudicar os resultados operacionais da Devedora.....	41



A inflação e eventuais medidas adotadas pelo Governo Federal do Brasil para combatê-la, incluindo aumentos nas taxas de juros, poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, podendo gerar um efeito adverso relevante a todo o mercado, inclusive acarretando eventuais consequências em relação à condição financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das ações da Devedora.....	41
Aumentos no preço de matérias-primas poderão elevar custos da Devedora e reduzir os retornos e os lucros.....	41
Mudanças na legislação fiscal podem resultar em aumentos em determinados tributos diretos e indiretos, o que poderia reduzir a rentabilidade da Devedora .....	42
Condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os empreendimentos da Devedora e/ou nos setores de atuação de seus clientes podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços e, conseqüentemente, causar um efeito adverso para a Devedora. ....	42
A ocorrência de incidentes cibernéticos ou a deficiência na segurança cibernética da Devedora, bem como eventuais interrupções e/ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação corporativos, operacionais ou de gestão, podem impactar negativamente seus negócios, causando um rompimento se suas operações, prejuízo ou comprometimento nas informações confidenciais, e/ou danificar as relações negociais, todos impactando negativamente os resultados financeiros e reputacionais da Devedora. ....	43
A participação da Devedora em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros. ....	43
Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Devedora.....	44
O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias.....	44
Eventos climáticos extremos podem ocasionar danos às construções ou interferir no cronograma de execução dos nossos projetos, o que pode resultar em custos adicionais para a Devedora .....	44
A Devedora pode enfrentar dificuldades para adquirir terrenos, inclusive por meio de permuta, com localização e preço considerados adequados e, a concorrência na compra desses terrenos poderá levar a um aumento no custo de aquisição reduzindo seus resultados .....	45
O valor de mercado dos terrenos que a Devedora mantém como propriedades para investimento podem cair, o que poderá impactar adversamente seu resultado operacional .....	45
O atraso na conclusão da entrega dos empreendimentos desenvolvidos pela Devedora pode afetar adversamente sua imagem e negócios.....	45
Os imóveis da Devedora estão sujeitos ao risco de desapropriação, total ou parcial, o que poderá afetar a eficácia dos contratos celebrados conosco e, bem como a construção de novos empreendimentos.....	46
Falhas nos processos de governança da Devedora, Gestão de Riscos e Compliance podem causar efeitos adversos para a Devedora .....	46
Os resultados da Devedora são impactados por suas controladas, cuja distribuição de lucros a Devedora não pode ser assegurada.....	46
Investimentos em inovação podem não chegar aos benefícios esperados e trazer riscos adicionais à operação da Devedora .....	47
As apólices de seguros que mantemos podem não ser suficientes para cobrir eventuais sinistros .....	47
Aquisições de imóveis podem expor a Devedora a contingências inesperadas que poderão causar um efeito adverso relevante .....	48
O descasamento entre os índices de correção dos contratos de locação e das dívidas da Devedora poderá ter um efeito adverso sobre nós .....	48
O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos empreendimentos da Devedora poderá dificultar a capacidade da Devedora em vender, renovar suas locações ou local espaços para novos inquilinos, o que poderá requerer investimentos não programados, prejudicando os seus negócios, sua condição financeira e seus resultados operacionais.....	48
A perda de membros da alta administração da Devedora, ou sua incapacidade de atrair ou manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora .....	48
A Devedora busca continuamente novos projetos e o desempenho futuro é incerto, existindo o risco da Devedora não conseguir executar, no todo ou em parte, a sua estratégia de negócios, incluindo a sua estratégia de crescimento orgânico.....	49
A inflação e certas medidas do Governo Federal para combatê-la podem afetar adversamente a economia brasileira e o mercado brasileiro de valores mobiliários, bem como a condução dos negócios da Devedora.....	50
Alterações na política monetária e nas taxas de juros .....	51
Mudanças na legislação fiscal podem resultar em aumentos em determinados tributos diretos e indiretos, o que poderia reduzir a rentabilidade da Devedora .....	51
Situações de instabilidade política, econômica e de outra natureza no Brasil, bem como as políticas ou medidas do Governo Federal em resposta a tais situações poderão prejudicar os resultados operacionais da Devedora.....	51
O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos.....	52
A economia brasileira é vulnerável a uma série de riscos internos, cada um dos quais pode ter um efeito adverso sobre o crescimento econômico do Brasil, e sobre a liquidez e os mercados de negociação dos CRI.....	52
Acontecimentos e percepção de riscos nos mercados internacionais .....	52

Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil.....	53
Acontecimentos geopolíticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros .....	53
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>54</b>
<b>6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 .....</b>	<b>60</b>
6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe). .....	60
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário. ....	60
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>61</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários .....	61
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	61
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	61
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>64</b>
8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida.....	64
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	64
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.....	64
8.4. Regime de distribuição.....	64
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	65
8.6. Formador de Mercado.....	67
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver .....	67
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....	67
<b>9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO .....</b>	<b>68</b>
9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.....	68
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	68
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados .....	68
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos.....	68
<b>10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS .....</b>	<b>69</b>
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios.....	69
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.....	77
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 .....	77
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito .....	77
10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento .....	77
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo .....	77
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 .....	78
10.8. Informação sobre situações de Pré-pagamento dos direitos creditórios e indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados.....	78



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 .....	78
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios .....	82
<i>Instituição Custodiante</i> .....	83
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios .....	85

## **11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES .....86**

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou passam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios .....	86
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 10.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, 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 .....	86

## **12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS .....87**

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios .....	87
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.....	87
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 das Sociedades por Ações, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social .....	87
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 .....	87
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 .....	92

## **13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES .....93**

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre o Coordenador Líder e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.....	93
---	----

## **14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS .....95**

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	95
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados .....	99

## **15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....101**

15.1. Formulário de Referência .....	101
15.1.1. Formulário de Referência da Emissora .....	101
15.1.2. Formulário de Referência da Devedora .....	101

15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora .....	102
15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora .....	102
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão.....	102
15.5. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão das Debêntures e das Garantias .....	103
15.6. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima....	103
15.7. Termo de securitização de créditos .....	103
15.8. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis .....	103

## **16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....104**

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora ....	104
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta .....	104
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto .....	104
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais .....	104
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável.....	105
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão.....	105
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão .....	105
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM ..	106
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado .....	106
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto .....	106

## **17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....107**

<b>INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA .....</b>	<b>108</b>
<b>DEFINIÇÕES.....</b>	<b>115</b>

## **ANEXOS**

<b>ANEXO I</b>	REUNIÃO DE DIRETORIA DA SECURITIZADORA .....	121
<b>ANEXO II</b>	REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA .....	127
<b>ANEXO III</b>	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA.....	145
<b>ANEXO IV</b>	ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA.....	181
<b>ANEXO V</b>	TERMO DE SECURITIZAÇÃO, CONFORME ADITADO .....	207
<b>ANEXO VI</b>	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES, CONFORME ADITADA .....	343
<b>ANEXO VII</b>	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI, CONFORME ADITADA.....	433
<b>ANEXO VIII</b>	DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 .....	469
<b>ANEXO IX</b>	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM .....	473
<b>ANEXO X</b>	SÚMULA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	477

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "(b)", da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), do "Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários" ("Código ANBIMA") e das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" ("Regras e Procedimentos ANBIMA") em vigor desde 15 de julho de 2024 (em conjunto, "Normativos ANBIMA"), a **True Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM sob o nº 663, na categoria "S1", nos termos da Resolução da CVM nº 60, 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 ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora" ou "Securitizadora"), realiza a sua 362ª (trecentésima sexagésima segunda) emissão de 300.000 (trezentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em 3 (três) séries, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na Data de Emissão dos CRI (conforme abaixo definido), o montante total de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão", "CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), sem a possibilidade de emissão de lote adicional, sendo 191.297 (cento e noventa e um mil e duzentos e noventa e sete) CRI 1ª Série (conforme definido abaixo), correspondendo a R\$191.297.000,00 (cento e noventa e um milhões, duzentos e noventa e sete mil reais) para os CRI 1ª Série, 59.550 (cinquenta e nove mil, quinhentos e cinquenta) CRI 2ª Série (conforme definido abaixo), correspondendo a R\$59.550.000,00 (cinquenta e nove milhões, quinhentos e cinquenta mil reais) para os CRI 2ª Série, e 49.153 (quarenta e nove mil, cento e cinquenta e três) CRI 3ª Série (conforme definido abaixo), correspondendo a R\$49.153.000,00 (quarenta e nove milhões, cento e cinquenta e três mil reais) para os CRI 3ª Série.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes das debêntures simples, em 3 (três) séries, não conversíveis em ações, da espécie quirográfaria, para colocação privada, da 24ª (vigésima quarta) emissão da **Log Commercial Properties e Participações S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários, categoria "A", na CVM sob o nº 02327-2, com sede cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 02, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10 ("Devedora" e "Debêntures", respectivamente), subscritas de forma privada pela Emissora. As Debêntures foram emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 24ª (Vigésima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, em 3 (Três) Séries, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfaria, para Colocação Privada, da Log Commercial Properties e Participações S.A.", celebrado em 02 de outubro de 2024, entre a Devedora e a Emissora, e aditado em 25 de outubro de 2024 ("Escritura de Emissão de Debêntures"). As Debêntures foram integralmente subscritas e serão integralizadas pela Emissora, a qual passará a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários"). Os Créditos Imobiliários são representados por três cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária ("CCI"), emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado em 02 de outubro de 2024, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), e aditado em 25 de outubro de 2024, ("Escritura de Emissão de CCI"). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora (devedor único).

As CCI, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários integram o lastro dos CRI objeto da 362ª Emissão, em Classe Única, em 3 (Três) Séries da Emissora, conforme o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 362ª Emissão, em Classe Única, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Log Commercial Properties e Participações S.A." ("Termo de Securitização").

Os CRI da primeira série com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da primeira série ("Debêntures 1ª Série"), quando referidos em conjunto, serão denominados "CRI 1ª Série", os CRI da segunda série com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da segunda série ("Debêntures 2ª Série"), quando referidos em conjunto, serão denominados "CRI 2ª Série", e os CRI da terceira série com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da terceira série ("Debêntures 3ª Série"), quando referidos em conjunto, serão denominados "CRI 3ª Série", sendo certo, ainda, que cada uma das séries da 362ª (trecentésima sexagésima segunda) emissão da Emissora, quando referidas em conjunto, serão denominadas "Séries", e quando referidas individualmente, serão denominadas "Série". A existência de cada Série, bem como a quantidade dos CRI alocada em cada Série, foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo).

Em atenção à Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), a Devedora declarou, que está apta a figurar como devedora do lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter como setor principal de atividade da Devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; e **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, ou, ainda, Controlada de quaisquer dessas entidades.

A Oferta é coordenada pelo **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob nº 04.845.753/0001-59 ("Coordenador Líder"), nos termos do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 362ª (Trecentésima Sexagésima Segunda) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A." celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder em 02 de outubro de 2024 ("Contrato de Distribuição"). Não foram contratadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro para participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais.

Os CRI são objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item b, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, dos Normativos ANBIMA e da Resolução CMN 5.118, bem como as demais disposições aplicáveis ("Oferta") sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"), da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Não foi permitida a colocação parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI foram colocados sob o regime de Garantia Firme de colocação.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou esforços de venda dos CRI a partir de 02 de outubro de 2024, data de divulgação do "Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (Três) Séries, da 362ª (Trecentésima Sexagésima Segunda) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Log Commercial Properties e Participações S.A." ("Aviso ao Mercado") e do "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (Três) Séries, da 362ª (Trecentésima Sexagésima Segunda) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Log Commercial Properties e Participações S.A." ("Prospecto Preliminar") nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo) ("Oferta a Mercado"). Para fins deste "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de

*Certificados de Recebíveis Imobiliários da 362ª (trecentésima, sexagésima segunda) Emissão, em Classe Única, em 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Log Commercial Properties e Participações S.A.* ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, os "Prospectos"), "Meios de Divulgação" significam as divulgações das informações e Documentos da Operação (conforme definido abaixo) que devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3 (conforme definido abaixo); e (d) da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessário para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160.

A partir de 02 de outubro de 2024, data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder iniciou a realização do procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido abaixo), sem lotes mínimos ou máximos, para verificação, junto aos Investidores (i) da taxa da remuneração aplicável a cada Série e, consequentemente, da taxa da Remuneração das Debêntures aplicável a cada série das Debêntures; (ii) do número de Séries de CRI, e, consequentemente, do número de séries emitidas, sendo certo que a emissão será realizada em 3 (três) séries; e (iii) da quantidade de CRI alocada em cada Série e, consequentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série das Debêntures ("Procedimento de Bookbuilding").

## 2.2. Apresentação da Securitizadora

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

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "*Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora*", constante da seção "Fatores de Risco", na página 26 deste Prospecto.

### Breve Histórico

A Emissora é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, cuja sede social foi alterada para cidade de São Paulo, estado de São Paulo. Suas controladoras são a True One Participações S.A. e a Cadência Participações Ltda. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Emissora não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que pudessem 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 às 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.

Em 30 de janeiro de 2015, por meio de assembleia geral, a Emissora alterou a sua razão social para Ápice Securitizadora S.A. Em 28 de dezembro de 2018, por meio de assembleia geral, a Emissora alterou a sua razão social para True Securitizadora S.A., e alterou o seu objeto social para as seguintes atividades: (a) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (b) a aquisição de direitos creditórios imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (c) a emissão, colocação e distribuição no mercado; financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (d) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de direitos creditórios imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais direitos creditórios imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei 14.430, da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e outras disposições legais aplicáveis; (e) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de Direitos Creditórios Imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

Em 10 de maio de 2024 foi celebrado o Contrato de Compra e Venda de Quotas e Ações e Outras Avenças com a Opea Securitizadora S.A., CNPJ nº 02.773.542/0001-22 ("Opea"), por meio do qual, sujeito à verificação ou renúncia do cumprimento das Condições Precedentes, a Opea adquirirá direta e indiretamente 100% do capital social total da True One Participações S.A., CNPJ nº 29.267.914/0001-03, Ápice Participações Ltda., CNPJ nº 15.664.524/0001-54, Consignados I Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A. CNPJ nº 29.894.663/0001-89 e da Securitizadora, se tornando-, após o fechamento da operação, a única quotista/acionista e controladora das Sociedades. Em 28 de junho de 2024, foi publicado o comunicado aos investidores e ao mercado em geral informando que as Condições Precedentes necessárias para efetivar o negócio descrito no Contrato de Compra e Venda (CCV), mencionado no Fato Relevante de 10 de maio de 2024, foram cumpridas. Assim, em 28 de junho de 2024, com o fechamento formal da operação, a Opea tornou-se a única cotista/acionista e controladora das seguintes empresas: True One Participações S.A., CNPJ nº 29.267.914/0001-03, Ápice Participações Ltda., CNPJ nº 15.664.524/0001-54, True Securitizadora S.A., CNPJ nº 12.130.744/0001-00 e Consignados I Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A., CNPJ nº 29.894.663/0001-89.

### Ofertas Públicas Realizadas

A seguir está o demonstrativo atualizado das Emissões da Emissora:

<b>Número total de ofertas públicas em circulação (data base 30 de junho de 2024):</b>	410
<b>Saldo atualizado das Ofertas Públicas em circulação (data base 30 de junho de 2024):</b>	R\$68.955.719.976,17
<b>Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado (data base 30 de junho de 2024):</b>	100%
<b>Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora (data base 30 de junho de 2024)(*):</b>	0%

(\* ) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores dos CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.

### Principais Concorrentes

As principais concorrentes da Emissora são:

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08.

### Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

### Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 31 de dezembro de 2023 era de R\$ 20.386.852,30 (vinte milhões, trezentos e oitenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e trinta centavos).

### Pendências Judiciais e Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2023, não existem passivos contingentes que possam estar relacionados a processos de naturezas civil, fiscal ou trabalhista, classificados como perda provável.

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

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, os quais são vinculados ao CRI por meio do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 362ª Emissão, em Classe Única, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Log Commercial Properties e Participações S.A.", celebrado em 02 de outubro de 2024 e aditado em 25 de outubro de 2024, entre a Emissora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP: 22640-102 inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), e são objeto de distribuição pública, sendo depositados para (a) 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" e "MDA", respectivamente), e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 ("CETIP21"), sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso.

Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão é realizada em classe única e tal informação constará no campo "Descrição Adicional" nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.

Adicionalmente, para fins do artigo 4º, do Anexo Complementar IX do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) Categoria: Corporativo, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários, (b) Concentração: Concentrados, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, (c) Tipo de Segmento: Imóvel comercial e lajes corporativas, e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida, dado que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais são valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características do papel sujeitas a alterações.

### **Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas**

A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Investidores de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora no Termo de Securitização.

### **2.4. Identificação do público-alvo**

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores que atendam às características de: (i) investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30" e "Investidor Profissional", respectivamente); e/ou (ii) investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 e 13 da Resolução CVM 30 ("Investidor Qualificado" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "Investidores"). Os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) entre investidores profissionais e qualificados e (ii) com o público investidor em geral, neste último caso, somente após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e, em qualquer caso, desde que cumpridos os requisitos previstos na Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I de tal resolução, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.

### **2.5. Valor Total da Oferta**

O valor total da Oferta é de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Oferta"), sendo R\$191.297.000,00 (cento e noventa e um milhões, duzentos e noventa e sete mil reais) no âmbito da 1ª Série, R\$59.550.000,00 (cinquenta e nove milhões, quinhentos e cinquenta mil reais) no âmbito da 2ª Série e R\$49.153.000,00 (quarenta e nove milhões, cento e cinquenta e três mil reais) no âmbito da 3ª Série.

### **2.6. Resumo das Principais Características da Oferta**

Os CRI objeto da presente Emissão, possuem as seguintes características:

<b>Valor Nominal Unitário</b>	O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.
<b>Quantidade de CRI</b>	Foram emitidos 300.000 (trezentos mil) CRI, sendo que 191.297 (cento e noventa e um mil e duzentos e noventa e sete) CRI foram alocados 1ª Série, 59.550 (cinquenta e nove mil, quinhentos e cinquenta) foram alocados na 2ª Série e 49.153 (quarenta e nove mil, cento e cinquenta e três) foram alocados na 3ª Série.
<b>Opção de Lote Adicional</b>	A Oferta não contou com a opção de lote adicional.
<b>Código ISIN</b>	Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRAPCSCRIQK5. Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRAPCSCRIQL3. Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRAPCSCRIQM1.
<b>Classificação de Risco</b>	A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto

	<p>no artigo 33, §10º, da Resolução CVM 60, devendo ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, até a Data de Vencimento dos CRI ou data de resgate antecipado da totalidade dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. A Emissora encaminhará à CVM e ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, da B3 e dos Titulares de CRI, em seu site <a href="https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/">https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/</a> (neste website clicar em "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "BRAPCSCRIQK5" (1ª Série) ou "BRAPCSCRIQL3" (2ª Série) ou "BRAPCSCRIQM1" (3ª Série) e dar o comando "enter" no teclado. Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" clicar sobre o nome do relatório de rating mais recente).</p>
<b>Data de Emissão</b>	A data de emissão dos CRI é 15 de outubro de 2024 (" <u>Data de Emissão</u> ").
<b>Prazo e Data de Vencimento dos CRI</b>	<p>Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI e observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto, os CRI 1ª Série terão prazo de vigência de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2029 ("<u>Data de Vencimento dos CRI 1ª Série</u>"), os CRI 2ª Série terão prazo de vigência de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2029 ("<u>Data de Vencimento dos CRI 2ª Série</u>"), e os CRI 3ª Série terão prazo de vigência de 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2031 ("<u>Data de Vencimento dos CRI 3ª Série</u>", e em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e com a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, "<u>Data de Vencimento dos CRI</u>", respectivamente).</p> <p><i>Duration</i> dos CRI 1ª Série: aproximadamente 3,92 anos (na data-base de 15 de outubro de 2024).</p> <p><i>Duration</i> dos CRI 2ª Série: aproximadamente 4,34 anos (na data-base de 15 de outubro).</p> <p><i>Duration</i> dos CRI 3ª Série: aproximadamente 4,73 anos (na data-base de 15 de outubro).</p>
<b>Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão</b>	<p>Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da B3, sendo a liquidação financeira da negociação e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.</p> <p>Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão é realizada em classe única e tal informação constará no campo "<i>Descrição Adicional</i>" nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.</p>
<b>Atualização Monetária dos CRI</b>	<p>O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série não serão objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado mensalmente pelo IBGE, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI 3ª Série, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, automaticamente, calculada de acordo com a seguinte fórmula ("<u>Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série</u>"):</p> $Vna = Vne \times C$ <p>onde:</p> <p>"<u>Vna</u>" = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>"<u>Vne</u>" = Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, na primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, após amortização ou incorporação, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>"<u>C</u>" = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$ <p>onde:</p> <p>"<u>k</u>" = número inteiro de 1 até n;</p> <p>"<u>n</u>" = número total de números-índices do IPCA considerados na Atualização Monetária dos CRI 3ª Série, sendo 'n' um número inteiro;</p> <p>"<u>NI<sub>k</sub></u>" = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário CRI 3ª Série. Após a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série, 'NI<sub>k</sub>' corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização;</p> <p>"<u>NI<sub>k-1</sub></u>" = valor do número-índice do IPCA utilizado por NI<sub>k</sub> no mês anterior ao mês 'k';</p> <p>"<u>dup</u>" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série ou a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo 'dup' um número inteiro; e</p>



	<p>"<u>dut</u>" = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série imediatamente subsequente, exclusive, sendo 'dut' um número inteiro. Para a 1ª (primeira) Data de Aniversário, "dut" será considerado com 23 (vinte e três) Dias Úteis.</p> <p><i>Observações:</i></p> <p>O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.</p> <p>Considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês e, caso referida data não seja um Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente. Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas.</p> <p>Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários dos CRI 3ª Série consecutivas;</p> <p>A aplicação da Atualização Monetária dos CRI 3ª Série incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste nos Documentos da Operação ou qualquer outra formalidade.</p> <p>Os fatores resultantes das expressões <math>\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dut}{30}}</math> são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.</p> <p>Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:</p> $Nikp = Nik-1 \times (1 + \text{Projeção})$ <p>onde:</p> <p>"<u>Nikp</u>" = corresponde ao Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;</p> <p>"<u>Nik-1</u>" = conforme definido acima; e</p> <p>"<u>Projeção</u>" = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.</p> <p>O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida qualquer compensação entre a Emissora e os Investidores dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.</p> <p><i>O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.</i></p>
<p><b>Remuneração dos CRI 1ª Série</b></p>	<p>Sobre o saldo do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI 1ª Série, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 13,0180% (treze inteiros e cento e oitenta décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série ("<u>Remuneração dos CRI 1ª Série</u>"). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada conforme a seguinte fórmula:</p> $J = VNe \times (FatorJuros - 1)$ <p>onde:</p> <p>"<u>J</u>" = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série acumulada, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento ;</p> <p>"<u>VNe</u>" = corresponde ao Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA 1ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>"<u>Fator Juros</u>" = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $Fator\ de\ Juros = \left(\frac{Taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$ <p>onde:</p> <p>"<u>Taxa</u>": 13, 0180; e</p> <p>"<u>DP</u>": corresponde ao número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro.</p> <p>A Remuneração dos CRI 1ª Série foi ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora, da Emissora ou de Assembleia Especial de Investidores de CRI.</p>
<p><b>Remuneração dos CRI 2ª Série</b></p>	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,</p>

calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI 2ª Série"). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada conforme a seguinte fórmula:

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

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = corresponde ao Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" = corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

onde:

"FatorDI" = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"nDI" = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro.

"TDI<sub>k</sub>" = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

"DI<sub>k</sub>" = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

"FatorSpread" = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

*Spread* = 0,3000;

"DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produto dos fatores  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) o fator resultante da expressão  $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$  deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) para efeito do cálculo de  $TDI_k$  será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no quarto dia anterior à data do cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série (exemplo: para cálculo dos CRI 2ª Série no dia 13 (treze), a Taxa DI considerada para cálculo de  $TDI_k$  será a publicada no dia 11 (onze) pela B3, pressupondo-se que os dias 9 (nove), 10 (dez), 11 (onze), 12 (doze) e 13 (treze) são Dias Úteis).

A Remuneração dos CRI 2ª Série foi ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora, da Emissora ou de Assembleia Especial de Investidores de CRI.

**Remuneração dos CRI 3ª Série**

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios 7,1512% (sete inteiros e mil quinhentos e doze décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI 3ª Série", e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série e com a Remuneração dos CRI 2ª Série, "Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada conforme a seguinte fórmula:

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

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI 3ª Série acumulada, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNA" = corresponde ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" = corresponde ao fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = \left( \frac{\text{Taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

"Taxa": 7,1512; e

"DP": corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro.

A Remuneração dos CRI 3ª Série foi ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora, da Emissora ou de Assembleia Especial de Investidores de CRI.

**Pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos**

A Remuneração dos CRI será paga, conforme previsto nos fluxogramas de pagamentos dos CRI constantes dos Anexos VIII, IX e X do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo V, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2025 ("Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI").

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob Regime Fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interposição judicial ou extrajudicial: **(i)** multa moratória, convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada ("Encargos Moratórios").

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e Remuneração das Debêntures, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de Vencimento Antecipado das Debêntures, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Investidor.

**Repactuação**

Não haverá repactuação programada dos CRI.

**Amortização**

Amortização dos CRI. ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização, o (i) Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série e (ii) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será amortizado conforme



	<p>datas e percentuais indicados nos Anexos VIII, IX e X do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do V ("Amortização Programada dos CRI"). Na hipótese em que a data prevista para o pagamento seja um sábado, domingo ou o feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil, o pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior.</p>
<p><b>Hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições</b></p>	<p>Hipóteses de Vencimento Antecipado dos CRI: Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes do Termo de Securitização, será considerado como evento de Vencimento Antecipado dos CRI todas e quaisquer hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme descritas abaixo.</p> <p>Vencimento Antecipado Automático: Será considerado em evento de vencimento antecipado automático, observado o disposto nesta Cláusula 7, qualquer hipótese de vencimento antecipado automático das Debêntures, quais sejam ("<u>Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos</u>" e "<u>Vencimento Antecipado Automático</u>", respectivamente):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária perante a Emissora nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do seu vencimento;</li> <li>(ii) pedido de recuperação judicial, independente de deferimento pelo juízo competente, medidas judiciais antecipatórias à procedimentos de insolvência ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, por qualquer de suas controladas, coligadas e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;</li> <li>(iii) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, independente de deferimento pelo juízo competente, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;</li> <li>(iv) redução de capital social da Devedora sem observância do disposto no §3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal redução for realizada para fins de absorção de prejuízos acumulados;</li> <li>(v) transferência ou outra forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, dos seus respectivos direitos e de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, sem prévia anuência da Securitizadora, a partir de consulta aos Investidores de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI especialmente convocada para este fim;</li> <li>(vi) transformação da Devedora de sociedade anônima em sociedade empresária limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações, ou em qualquer outro tipo societário;</li> <li>(vii) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Escritura de Emissão de Debêntures;</li> <li>(viii) se a Escritura de Emissão de Debêntures, ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexequível, por decisão judicial exequível, observado que, para se caracterizar o vencimento antecipado aqui previsto, a invalidade, nulidade ou inexequibilidade deverá se referir a disposições que digam respeito, incluindo, mas não se limitando: <b>(a)</b> à existência, validade e eficácia das Debêntures, seu valor, seu prazo de vencimento, sua remuneração e qualquer valor devido à Emissora; <b>(b)</b> à existência, validade e eficácia do lastro dos CRI; e/ou <b>(c)</b> às disposições desta Cláusula;</li> <li>(ix) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora perante terceiros, financeiras e/ou do mercado de capitais, local ou internacional em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o valor equivalente em outras moedas corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo IPCA;</li> <li>(x) caso a Escritura de Emissão de Debêntures seja objeto de questionamento judicial pela Devedora e/ou suas controladas ou coligadas; ou</li> <li>(xi) caso a Devedora tome alguma medida judicial ou arbitral visando anular, invalidar ou limitar a eficácia de quaisquer direitos e/ou créditos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.</li> </ol> <p>Vencimento Antecipado Não Automático: será considerado em evento de vencimento antecipado não automático, observado o disposto no Termo de Securitização, qualquer hipótese de vencimento antecipado não automático das Debêntures, quais sejam ("<u>Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos</u>", em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, os "<u>Eventos de Vencimento Antecipado</u>" e "<u>Vencimento Antecipado Não Automático</u>", em conjunto com o Vencimento Antecipado Automático, o "<u>Vencimento Antecipado</u>", respectivamente):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) descumprimento, pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de ciência da Devedora do respectivo descumprimento;</li> <li>(ii) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;</li> <li>(iii) revelarem-se incorretas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;</li> </ol>



- (iv) inadimplemento ou mora de quaisquer obrigações pecuniárias perante terceiros, financeiras e/ou no mercado de capitais, local ou internacional pela Devedora, suas controladas ou coligadas, nos prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos que constituíram tais obrigações, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo IPCA/;
- (v) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação, extinção ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás, subvenções ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas e/ou coligadas, que impactem na capacidade da Devedora de cumprir com qualquer de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação, extinção ou suspensão a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional e/ou administrativo autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (vi) realização de qualquer pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio pela Devedora, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, ou de qualquer outra participação nos lucros estatutariamente prevista, caso esteja em mora com as obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (ainda que na qualidade de garantidoras) cujo valor devido e não pago, individual ou agregado, ultrapasse R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo de 20 (vinte) dias corridos contados da data do protesto: **(a)** tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado à Emissora pela Devedora, desde que devidamente suspenso ou cancelado; **(b)** tenha sido cancelado e/ou suspenso; **(c)** tenha sua exigibilidade suspensa por decisão judicial; ou **(d)** tenham sido oferecidas garantias em juízo e aceitas por este;
- (viii) alteração do objeto social da Devedora, exceção feita à inclusão, em seu objeto social, de outras atividades de forma a: **(i)** não suprimir suas atividades principais; e/ou **(ii)** incluir atividades que substituam e/ou descaracterizem suas atividades principais;
- (ix) incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Devedora por quaisquer terceiros; e/ou **(b)** fusão ou cisão da Devedora, sem prévia anuência da Emissora, a partir de consulta aos Investidores de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI especialmente convocada para este fim;
- (x) em caso de alienação, direta ou indireta, do controle acionário sobre a Devedora, tal como definido nos artigos 116 e 254-A, da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal alienação decorrer de: **(a)** transferência de ações da Devedora em razão de cisão, fusão, incorporação (de empresas ou ações), redução de capital e/ou outra forma de reorganização societária, desde que os proprietários das ações em questão da Devedora, após a transferência, sejam veículos de investimento controlados pelos atuais acionistas da Devedora e/ou sejam sócios dos atuais acionistas da Devedora; **(b)** reorganizações societárias envolvendo as controladas da Devedora; ou **(c)** não implicar perda do poder de controle (através de propriedade de ações da Devedora, contrato ou qualquer outra forma), que pode ser exercido de forma individual ou conjunta pelos atuais controladores;
- (xi) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial e/ou decisão administrativa ou arbitral, todas de natureza condenatória, exigível ou exequível contra a Devedora, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo IPCA, ou valor correspondente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis ou no prazo legal aplicável (o que for menor) contados da data da decisão ou sentença, for obtido efeito suspensivo da respectiva decisão e/ou sentença, ou a Devedora tenha realizado em juízo o depósito dos valores equivalentes à condenação;
- (xii) arresto, sequestro, penhora ou outras medidas com efeito prático similar, de bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado do referido ato, seja igual ou superior a R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, valor a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, desde que o juízo não esteja garantido pela Devedora;
- (xiii) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, de 30% (trinta por cento) ou mais do ativo consolidado da Devedora, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida não seja sanada pela Devedora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data do referido evento;
- (xiv) decretação de invalidez, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade, solicitada, no todo ou em parte, por qualquer terceiro que não a Devedora ou qualquer uma de suas controladas ou coligadas, da Escritura de Emissão de Debêntures, ou qualquer uma de suas cláusulas, pelo juízo competente, conforme decisão judicial, ainda que em caráter liminar, que não seja revertida de forma definitiva;
- (xv) a Devedora deixar de ter suas demonstrações financeiras auditadas por auditor independente registrado na CVM; e



	<p>(xvi) não observância dos seguintes índices financeiros calculados pela Devedora trimestralmente e enviado à Emissora, para verificação do resultado da apuração pela Devedora, com base nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Devedora, ou nas suas informações financeiras trimestrais (ITR), conforme aplicável, observado que a primeira apuração será referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024: <i>Loan To Value</i> Bruto no término de cada exercício social, obtido pela divisão da Dívida Bruta (conforme definido abaixo) pelo valor do PPI (conforme definido abaixo), de, no máximo, 60% (sessenta por cento) ("<u>LTV Bruto</u>"), a ser apurado pela Devedora e informados para a Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de apuração pela Devedora ("<u>Índice Financeiro</u>").</p> <p>Para os fins deste item:</p> <p>"<u>Dívida Bruta</u>" significa a soma algébrica das rubricas previstas no Balanço Patrimonial, divulgado nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Devedora ou nas suas informações financeiras trimestrais (ITR), conforme aplicável, relativas aos empréstimos, financiamentos e debêntures emitidas no curto e longo prazo.</p> <p>"<u>PPI</u>" significa a soma algébrica das rubricas previstas nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Devedora ou nas suas informações financeiras trimestrais (ITR), conforme aplicável, relativas às propriedades para investimento, no curto e longo prazo, disponível para venda, ativos não circulantes mantidos para venda e terrenos e imóveis a comercializar, no curto e longo prazo.</p> <p>O valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) indicado no Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos descrito no item (ix) acima e Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos descritos nos itens (iv), (vii) e (xi) acima passará a ser de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), a partir da quitação integral das emissões de valores mobiliários de emissão da Devedora em vigor que tenham as hipóteses de vencimento acima referidas com valor de corte igual ou inferior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); seja em virtude do vencimento, resgate antecipado, vencimento antecipado, ou qualquer outra forma de extinção das obrigações acima referidas, devendo a Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, enviar notificação à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, informando sobre a ocorrência da quitação prevista nesta cláusula.</p> <p>A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, em prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Investidores de CRI, inclusive o de declarar o Vencimento Antecipado dos CRI.</p> <p>Ocorridos quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, os CRI serão considerados vencidos automaticamente, independentemente de aviso, interposição ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Investidores de CRI.</p> <p>Ocorridos quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberar sobre eventual <u>não</u> declaração de Vencimento Antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, conforme previsto na Cláusula 7.1.2 do Termo de Securitização, bem como: <b>(i)</b> observará os procedimentos de convocação e instalação previstos na Cláusula 8 abaixo; e <b>(ii)</b> serão tomadas por Investidores que representem, no mínimo, (a) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (b) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes na Assembleia Especial de Investidores de CRI, desde que estejam presentes, no mínimo, 10% (dez) por cento dos CRI em Circulação.</p> <p>Caso ocorra o Vencimento Antecipado pela Assembleia Especial de Investidores de CRI, ou não haja quórum suficiente para instalação e/ou para deliberar sobre eventual não declaração de Vencimento Antecipado, em primeira e segunda convocações, a Emissora declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações das Debêntures, e consequentemente do CRI e deverá enviar notificação à Devedora informando a deliberação dos Investidores de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: <b>(i)</b> com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, da data em que ocorrer o evento ali listado; e <b>(ii)</b> com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, da data em que <b>(a)</b> não for aprovado pela Emissora o não vencimento antecipado, se assim deliberado for pelos Investidores de CRI; ou <b>(b)</b> não for instalada, em segunda convocação, a Assembleia Especial de Investidores de CRI.</p> <p>Independentemente do prazo de notificação à Devedora acima previsto, a Emissora deverá comunicar imediatamente à B3 acerca do Vencimento Antecipado descritos acima.</p>
<p><b>Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI</b></p>	<p><u>Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI</u>: A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Investidores de CRI, realizar, de forma unilateral, o resgate total obrigatório dos CRI, na ocorrência do (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, ou (ii) da ocorrência de Vencimento Antecipado na forma descrita na Cláusula 7 do Termo de Securitização ("<u>Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI</u>").</p> <p>Os recursos recebidos pela Emissora decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou do Vencimento Antecipado serão integralmente utilizados pela Emissora para o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI.</p> <p>O valor a ser pago pela Devedora à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será o Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e o valor a ser pago pela Devedora à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo Total será aquele previsto na Cláusula 10.1.1 deste Termo de Securitização. A Emissora deverá comunicar os Investidores de CRI sobre o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do</p>



	<p>Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, por meio de comunicação escrita ou de aviso publicado nos termos da Cláusula 16 abaixo, informando: <b>(i)</b> o valor estimado a ser pago aos Investidores de CRI; e <b>(ii)</b> a data efetiva para o Resgate Obrigatório Total dos CRI e pagamento dos CRI.</p> <p>Na ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida na Cláusula 7.5 acima, a Emissora efetuará o pagamento do (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, para os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série ou (ii) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme o caso, para os CRI 3ª Série, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito das Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável a cada Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização ("<u>Valor Resgate Antecipado decorrente do Vencimento Antecipado</u>"). Independentemente do prazo de notificação à Devedora acima previsto, o Vencimento Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do pagamento do Valor do Resgate Antecipado, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.</p> <p>O pagamento dos CRI resgatados antecipadamente por meio do Resgate Obrigatório Total dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data do Resgate Obrigatório Total dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis do efetivo pagamento pela Devedora do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, sendo que a B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Obrigatório Total dos CRI.</p> <p>Os CRI resgatados pela Emissora nos termos previstos no Termo de Securitização deverão ser cancelados.</p>
<p><b>Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI</b></p>	<p>A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar uma amortização extraordinária obrigatória dos CRI sempre que ocorrer uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, nos mesmos termos e condições e na mesma proporção desta e limitada a 98,00% (noventa e oito por cento) (i) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, para as Debêntures 1ª Série e Debêntures 2ª Série ou (ii) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, para as Debêntures 3ª Série ("<u>Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI</u>").</p> <p>Os recursos decorrentes de cada Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverão ser integralmente utilizados pela Emissora para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do efetivo pagamento pela Devedora do valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.</p> <p>O valor a ser pago pela Devedora à Emissora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures será equivalente ao Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva Série, conforme previsto na Cláusula 10.3.1 a 10.3.3 do Termo de Securitização.</p> <p>A Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, por meio de comunicação escrita ou de aviso publicado nos termos da Cláusula do Termo de Securitização, informando: <b>(i)</b> a data efetiva para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI da respectiva Série; <b>(ii)</b> o valor estimado do prêmio de Amortização Obrigatória Facultativa dos CRI da respectiva Série; e <b>(iii)</b> quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI da respectiva Série.</p> <p>O pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis posterior ao efetivo pagamento pela Devedora do valor da Amortização Extraordinária Facultativa, sendo que a Securitizadora criará o evento diretamente no sistema da B3.</p>
<p><b>Oferta de Resgate Antecipado dos CRI</b></p>	<p>Caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Securitizadora deverá, obrigatoriamente, realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI ("<u>Oferta de Resgate Antecipado dos CRI</u>"). A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e será operacionalizada na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.</p> <p>A Securitizadora, deverá comunicar todos os Investidores de CRI, por meio do edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI a ser publicado em até 3 (três) Dias Úteis contado do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, seguido de comunicação à B3, sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverão refletir os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures propostos pela Devedora, incluindo: <b>(i)</b> a(s) Série(s) objeto da Oferta de Resgate Antecipado; <b>(ii)</b> a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures e consequentemente dos CRI, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures para o caso das Debêntures, e 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos acima para o caso dos CRI, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; <b>(iii)</b> o Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido acima); <b>(iv)</b> a forma e prazo para manifestação dos Investidores de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme modelo constante no Anexo XIII do</p>



	<p>Termo de Securitização, que deverá ser equivalente a 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (“<u>Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado</u>”); e <b>(v)</b> demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI necessárias para tomada de decisão pelos Investidores de em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.</p> <p>O Agente Fiduciário, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados do conhecimento da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Devedora, deverá divulgar em seu site o comunicado acima descrito:</p> <p>A partir da divulgação do edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Investidores de CRI terão o Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado para responder à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário se irão aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e, em caso positivo, o número de CRI de cada Série (conforme aplicável) a ser objeto de resgate antecipado.</p> <p>Caso os Investidores de CRI não se manifestem no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.</p> <p>Após o recebimento do valor do resgate na Conta Centralizadora, a Securitizadora realizará o resgate, conforme disposto acima, mediante manifestação dos Investidores de CRI, de forma unilateral no ambiente B3.</p> <p>Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.</p> <p>A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá abranger a totalidade dos CRI de uma mesma Série. Sem prejuízo, o resgate antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que poderão existir Investidores de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nesse caso, o número de Debêntures canceladas será proporcional ao número de CRI cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.</p> <p>A Securitizadora deverá: <b>(i)</b> na respectiva data de término do Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário do CRI e à Devedora se haverá o resgate antecipado; e <b>(ii)</b> com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado.</p> <p>O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3.</p> <p>A Devedora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.</p> <p>Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Investidores de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data prevista no edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.</p>
<p><b>Garantias – tipo, forma e descrição</b></p>	<p>Não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Os CRI não contarão com garantia fluante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.</p>
<p><b>Lastro</b></p>	<p>Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“<u>Créditos Imobiliários</u>”).</p> <p>Após a subscrição das Debêntures, pela Emissora, serão emitidas 3 (três) CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“<u>Lei 10.931</u>”), representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção “<u>10. Informações sobre os direitos creditórios</u>” deste Prospecto Definitivo.</p>
<p><b>Existência ou não de regime fiduciário</b></p>	<p>Nos termos previstos pela Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da conta corrente nº 78612-5, de titularidade da Emissora mantida na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A., (Banco nº 341), na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos Créditos Imobiliários (“<u>Conta Centralizadora</u>”), na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430 (“<u>Regime Fiduciário</u>”).</p> <p>O patrimônio constituído em favor dos Investidores de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos do Termo de Securitização e do artigo 26 da Lei 14.430. Dessa forma, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.</p>
<p><b>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</b></p>	<p>Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Especial de Investidores de CRI de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora:</p> <p>(i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;</p>



	<p>(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;</p> <p>(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;</p> <p>(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados do inadimplemento; e/ou</p> <p>(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação era devida; e</p> <p>(vi) insuficiência Patrimônio Separado para liquidação dos CRI.</p> <p>Ocorrido qualquer dos eventos listados acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores de CRI, em até 5 (cinco) dias a contar de sua ciência. A convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI deverá ser encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, com antecedência de 20 (vinte) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á (i) em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por Titulares dos CRI que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI presentes na Assembleia Especial de Investidores de CRI, desde que os presentes representem, ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Caso a Assembleia Especial de Investidores de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou seja, instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário poderá adotar qualquer medida pertinente à liquidação do Patrimônio Separado.</p>
<p><b>Tratamento Tributário</b></p>	<p>Os Investidores de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.</p> <p><b>Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil.</b></p> <p>Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("<u>Lei 11.033/04</u>"), de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) 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 (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor ("<u>Lei 8.981/95</u>").</p> <p>Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.</p> <p>O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder a o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.</p> <p>Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à Contribuição para o COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.</p> <p>Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.</p> <p>Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei n.º 7.689/88, conforme alterada pela Lei nº 14.183/21, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito,</p>



	<p>financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a", da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.</p> <p>Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04.</p> <p>De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.</p> <p>Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95.</p> <p><b>Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior</b></p> <p>Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles 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, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, conforme artigo 24-A da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, com a redação dada pela Lei 14.596, de 14 de junho de 2023.</p> <p>A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.</p> <p><b>IOF</b></p> <p><b>IOF/Câmbio</b></p> <p>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 na Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306 e alterações posteriores. 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 operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.</p> <p><b>IOF/Títulos</b></p> <p>As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.</p>
<p><b>Outros Direitos, Vantagens e Restrições</b></p>	<p>Os Investidores de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores de CRI, conforme previsto no Termo de Escrituração, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores de CRI.</p> <p>A convocação da Assembleia Especial dos Investidores de CRI far-se-á mediante convocação encaminhada pela companhia securitizadora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos da data de sua realização para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação.</p> <p>A Assembleia Especial de Investidores de CRI será instalada em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação presentes, observado o disposto na Cláusula 13.2 do Termo de Securitização.</p> <p>Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações. Exceto se diversamente disposto no Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Investidores de CRI, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Investidores de CRI.</p> <p>Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, (a) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (b) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes na Assembleia Especial de Investidores de CRI, desde que estejam presentes, no mínimo, 10% (dez) por cento dos CRI em Circulação.</p> <p>As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Investidores que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em qualquer convocação: <b>(i)</b> alteração dos quóruns de deliberação previstos no Termo de</p>



Securitização; **(ii)** alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores de CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; **(iii)** alteração das disposições relativas à Amortização Total Obrigatória dos CRI ou ao Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI; ou **(iv)** quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: **(a)** Valor Nominal Unitário ou sua Atualização Monetária, conforme aplicável, **(b)** Amortização Total Obrigatória dos CRI e/ou o Resgate Antecipado Total Obrigatório ou Facultativo dos CRI e/ou das Debêntures, **(c)** Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, **(d)** Data de Vencimento, ou **(e)** Encargos Moratórios.

As deliberações acerca da: **(i)** declaração da não liquidação do Patrimônio Separado serão tomadas por Titulares de CRI que representem, em primeira convocação, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação com a presença de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos titulares dos CRI em Circulação, observado o disposto na Cláusula 13.2 do Termo de Securitização; **(ii)** renúncia de direitos nos termos do Termo de Securitização, bem como concessão de perdão temporário pela ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos na Cláusula 7 do Termo de Securitização, serão tomadas por Investidores que representem (a) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (b) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes na Assembleia Especial de Investidores de CRI, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação; e **(iii)** deliberação acerca da inserção de novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóveis Lastro e Imóveis Pré-Aprovados, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do Anexo V e no Anexo VII do Termo de Securitização pela Devedora também deverá ser objeto de prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso solicitado pela Devedora, tal inserção somente **não** será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Imóveis Lastro apresentada pela Devedora. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Lastro será implementada.

Além disso, ocorridos quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberar sobre eventual não declaração de Vencimento Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, observados os termos e o quórum indicado acima neste item 2.6, na seção de "Hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições".

As deliberações tomadas pelos Investidores de CRI em Assembleias Especiais de Investidores de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Investidores de CRI.

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

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados:

- pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Debêntures emitidas pela Devedora e vinculação às CCI.
- pela Devedora: diretamente e/ou por empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora ("SPE Investidas"), até a data de vencimento dos CRI, em 15 de outubro de 2031, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, para pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária futuras, ou seja, ainda não incorridas até a presente data, pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas, diretamente atinentes ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo V do Termo de Securitização, nos termos do objeto social da Devedora ("Imóveis Lastro").

#### 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

Independentemente da ocorrência de Vencimento Antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da presente Emissão serão destinados pela Devedora diretamente e/ou por empresas controladas, diretas ou indiretas, pela Devedora ("SPE Investidas"), até a data de vencimento dos CRI, em 15 de outubro de 2031, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, para pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária futuras, ou seja, ainda não incorridas até a presente data, pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas, diretamente atinentes ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo V do Termo de Securitização, nos termos do objeto social da Devedora ("Imóveis Lastro", respectivamente).

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios (conforme definido abaixo) e de quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos da Cláusula 3.4 e suas subcláusulas da Escritura de Emissão de Debêntures. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações relatório mencionado abaixo.

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula 3.4 e de suas subcláusulas da Escritura de Emissão.

A Devedora também declarou, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que é controladora das SPE Investidas, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, bem como assume a obrigação de manter o controle sobre cada SPE Investida até que seja comprovada, pela Devedora, a integral utilização da respectiva parcela dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Imóvel Lastro.

Os Imóveis Lastro encontram-se devidamente descritos no Anexo V do Termo de Securitização, com: **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** especificação individualizada dos Imóveis Lastro; e **(iii)** a indicação do cartório de registro de imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme aplicável. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ficou certo e ajustado entre a Devedora e a Emissora que os empreendimentos imobiliários pré-aprovados,

listados no Anexo VII do Termo de Securitização, poderão, a qualquer momento, mediante notificação da Devedora à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas ou de Assembleia Especial dos Investidores de CRI, substituir ou alterar os Imóveis Lastro (“Imóveis Pré-Aprovados”). Neste caso, tal substituição ou alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Securitização à Escritura de Emissão de Debêntures e à Escritura de Emissão de CCI, devendo tal aditamento ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada acima, com a qual a Emissora está desde já de acordo. Também ficou certo e ajustado, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures que, quando da celebração do aditamento, os Imóveis Pré-Aprovados integram o conceito de “Imóveis Lastro”.

Os recursos captados por meio da Emissão relativos aos Imóveis Lastro deverão ser destinados aos Imóveis Lastro, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo VI do Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de evento de inadimplemento.

Nos termos do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, e do Termo de Securitização, caso a Emissora deseje incluir na lista de Imóveis Lastro ou na Lista de Imóveis Pré-Aprovados, constantes do Anexo V e do Anexo VII do Termo de Securitização novos imóveis desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Devedora e/ou pelas SPEs Investidas, tal inserção deverá ser objeto de deliberação em primeira ou segunda convocação em Assembleia Especial de Investidores de CRI, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização.

A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóveis Lastro e Imóveis Pré-Aprovados, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do Anexo V e Anexo VII do Termo de Securitização, conforme o caso, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Investidores de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso solicitado pela Devedora, tal inserção somente não será aprovada se Investidores de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Imóveis Lastro apresentada pela Emissora. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Lastro será implementada.

A inserção de novos Imóveis Lastro e Imóveis Pré-Aprovados **(i)** deverá ser solicitada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização; e **(iii)** caso a proposta de inserção de novos Imóveis Lastro ou Imóveis Pré-Aprovados, conforme o caso, seja aprovada nos termos indicados acima, sendo certo que tal inclusão deverá ser precedida de aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a serem celebrados no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Imóveis Lastro ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo V do Termo de Securitização, a cada um dos Imóveis Lastro, observados os termos da Cláusula 3.4.14 abaixo.

A Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures a ser alocada para cada Imóvel Lastro (permanecendo inalterada a totalidade dos recursos investida nos Imóveis Lastro) ou Imóvel Pré-Aprovado, conforme descrita no Anexo V do Termo de Securitização, no caso do cronograma de obras ou da necessidade de caixa de cada Imóvel Lastro ser alterada após a integralização das Debêntures, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Investidores de CRI, desde que não sejam alterados os Imóveis Lastro listados no Anexo V do Termo de Securitização. Qualquer alteração quanto aos percentuais aqui mencionados deverá ser precedida de aditamento aos documentos cabíveis.

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

Para fins de comprovação da destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão, no âmbito dos Imóveis Lastro, a Devedora deverá prestar contas à Emissora e ao Agente Fiduciário, com a seguinte periodicidade **(i)** a cada 6 (seis) meses, a partir da Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização), após o encerramento dos meses de abril e outubro, sendo devido até o dia 5 (cinco) dos meses de maio e novembro, por meio de relatório na forma do Anexo VIII da Escritura de Emissão de Debêntures, contendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Lastro aplicados durante os 6 (seis) meses imediatamente anteriores à data de emissão de cada relatório ("Relatório Semestral"), acompanhado de cópia dos contratos, notas fiscais, e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios aplicáveis para o acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures ("Documentos Comprobatórios") sendo certo que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 5 de maio de 2025; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais, o que for menor, disponibilizando cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão, sob pena de vencimento antecipado.

Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral e aos Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Devedora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, a Devedora incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Debenturista e ao Agente Fiduciário tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

A comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Debenturista.

A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Imóveis Lastro, estando o acompanhamento da destinação dos recursos restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, conforme mencionados acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário, às expensas do Patrimônio Separado, poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

(c) data limite para que haja essa destinação

A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta emissão será a data de vencimento dos CRI 3ª Série, em 10 de outubro de 2031, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

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

Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS																										
		nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	out-26	nov-26	dez-26	jan-27
LOG São Bernardo do Campo	51.058.152,00	9.745.564,00	8.094.270,00	8.919.373,00	8.235.365,00	6.759.092,00	5.149.096,00	4.155.393,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LOG Curitiba	24.946.655,00	2.281.571,00	3.234.062,00	3.706.760,00	3.523.598,00	3.882.782,00	3.585.019,00	2.467.073,00	2.252.587,00	13.203,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LOG - São José dos Pinhais II	24.139.849,00	5.244.630,00	5.719.636,00	4.760.867,00	4.395.766,00	4.018.949,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LOG João Pessoa	42.573.967,00	1.576.457,00	3.518.541,00	3.008.957,00	5.164.639,00	3.979.086,00	4.545.855,00	3.893.629,00	4.290.533,00	3.961.501,00	3.621.910,00	2.382.936,00	1.347.931,00	1.281.993,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LOG Goiânia III	47.490.869,00	2.396.083,00	1.762.933,00	3.934.744,00	3.364.882,00	3.763.403,00	4.449.766,00	4.580.539,00	4.354.201,00	4.798.053,00	4.430.101,00	4.050.340,00	3.184.265,00	2.421.558,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LOG Joinville	59.268.078,00	535.555,00	1.011.604,00	1.606.665,00	2.320.738,00	3.153.823,00	4.165.427,00	4.998.513,00	5.593.574,00	5.712.586,00	5.653.080,00	5.474.561,00	4.641.476,00	4.224.933,00	3.213.330,00	2.380.244,00	1.725.677,00	1.249.628,00	833.085,00	476.049,00	297.531,00	-	-	-	-	-	-	-
LOG Recife II Fase 2	50.522.431,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.399.103,00	1.084.547,00	1.394.212,00	2.493.319,00	1.726.047,00	3.852.415,00	3.294.477,00	3.684.659,00	4.356.662,00	4.484.699,00	4.263.096,00	4.697.662,00	4.337.408,00	3.965.594,00	2.609.053,00	1.475.837,00	1.403.642,00
<b>TOTAL</b>	<b>300.000.000,00</b>	<b>21.779.859,00</b>	<b>23.341.046,00</b>	<b>25.937.366,00</b>	<b>27.004.988,00</b>	<b>25.557.135,00</b>	<b>21.895.164,00</b>	<b>20.095.147,00</b>	<b>16.490.894,00</b>	<b>14.485.343,00</b>	<b>13.705.090,00</b>	<b>13.306.941,00</b>	<b>10.258.220,00</b>	<b>9.322.96,00</b>	<b>5.706.49,00</b>	<b>4.106.291,00</b>	<b>5.578.92,00</b>	<b>4.544.105,00</b>	<b>4.517.45,00</b>	<b>4.832.711,00</b>	<b>4.782.29,00</b>	<b>4.263.96,00</b>	<b>4.697.62,00</b>	<b>4.337.08,00</b>	<b>3.965.94,00</b>	<b>2.609.53,00</b>	<b>1.475.37,00</b>	<b>1.403.42,00</b>

O cronograma acima é meramente tentativo, 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 Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

Ademais se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

**O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.**

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

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou que os valores a serem utilizados na destinação de recursos prevista acima não foram objeto de destinação no âmbito de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívida da Devedora ou quaisquer outras emissões da Devedora.

Os dados orçamentários dos Imóveis Lastro, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, são informados no Anexo V do Termo de Securitização.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.



#### 4. FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e suas respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, às Debêntures, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, neste Prospecto e nos demais documentos da Operação, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

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

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

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

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

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

**Este Prospecto contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições.**

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

Não aplicável, considerando que a presente Emissão dos CRI não conta com qualquer subordinação.

*b) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito*

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Debêntures, emitidas pela Devedora e subscritas diretamente pela Emissora, não havendo qualquer tipo de concessão ou cessão de créditos.

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

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Debêntures, emitidas pela Devedora e subscritas diretamente pela Emissora, não havendo qualquer tipo de concessão ou cessão de créditos.

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

Não aplicável, tendo em vista que, no âmbito da Emissão dos CRI, não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários.

*e) Riscos da Oferta*

#### ***Risco de não cumprimento de condições precedentes***

O Contrato de Distribuição e a Escritura de Emissão das Debêntures preveem diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI previamente à integralização dos CRI, inclusive para exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais condições precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida condição precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a de eventual exercício da garantia firme, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou se registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº140/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Emissora, a Devedora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1. da seção "14. Contrato de distribuição de valores mobiliários", na página 95 deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

#### ***Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário***

Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de

6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, **sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos**. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos aos Investidores de CRI.

Adicionalmente, caso a garantia firme de colocação seja exercida pelo Coordenador Líder, o Coordenador Líder poderá revender os CRI subscritos por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição, portanto, à sua negociação.

Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

### ***Risco da Marcação a Mercado***

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terá a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

### ***A Oferta será realizada em três séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries foi realizada com base no Sistema de Vasos Comunicantes, o que pode afetar a liquidez de eventual série com menor demanda***

A quantidade de CRI alocada em cada série da Emissão foi definida de acordo com a demanda dos CRI pelos investidores, apurada em Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as Séries da Emissão foi realizada por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, conforme definido no Prospecto Preliminar. Eventual Série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente.

Dessa forma, os Investidores dos CRI de tal Série poderão enfrentar dificuldades para realizar a venda desses CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Adicionalmente, os Investidores dos CRI de tal Série poderão enfrentar dificuldades para aprovar matérias de seu interesse em Assembleias Especiais das quais participem Investidores dos CRI 1ª Série, Investidores dos CRI 2ª Série e Investidores dos CRI 3ª Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

### ***Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Total Obrigatório e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário***

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI na ocorrência **(i)** da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; **(iii)** Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; e **(iv)** em razão da ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI ou IPCA, da extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI ou IPCA, se não houver substituto legal para a Taxa DI ou IPCA e acordo entre Emissora, a Devedora e os Investidores de CRI, conforme aplicável a cada Série. Ademais, poderá haver Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI por conta da possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures por decisão única e exclusiva da Devedora independentemente da Emissora ou dos Investidores do CRI.

A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

### ***Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI***

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

### ***O risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI***

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade de a Emissora de cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora, podendo, em alguns casos, serem objeto de vencimento antecipado. Adicionalmente, o Patrimônio Separado, constituído em favor dos Investidores de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Investidores de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pela Emissora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

### ***Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundos das Debêntures***

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Investidores de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte

da Devedora, caso em que os Investidores de CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Securitizadora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

***Riscos de descaracterização do lastro da Emissão mediante a não comprovação semestral da destinação***

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures, que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito à destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que parte substancial dos recursos será liberado antecipadamente pela Securitizadora para uso futuro na Destinação dos Recursos pela Devedora, não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados conforme previsto nos Documentos da Operação, sendo que, caso a Devedora não consiga comprovar a efetiva utilização dos recursos, tal situação pode ensejar a descaracterização das Debêntures e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

***A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode ter afetado adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI e sua participação na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI***

A taxa aplicável à Remuneração dos CRI foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, no decorrer do qual foram aceitas intenções de investimentos de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode ter impactado adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI e, tendo em vista que foi permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. O Coordenador Líder não tem como garantir que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter esses CRI fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

***Não houve no âmbito da oferta a contratação dos Auditores Independentes da Devedora, responsáveis pelo exame das demonstrações financeiras, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021***

No âmbito da Oferta, não houve a contratação dos Auditores Independentes da Devedora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Com relação as informações da Devedora, foi realizada avaliação com escopo reduzido, e não foram realizados procedimentos completos de verificação de consistência ou asseguarção, por qualquer terceiro independente, entre as informações financeiras da Devedora apresentadas neste Prospecto e aquelas apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Desta maneira, as informações financeiras constantes neste Prospecto podem ser divergentes das informações financeiras constantes das respectivas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

### ***Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Emissora com relação às informações apresentadas neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora***

As demonstrações financeiras da Emissora e/ou Informações Trimestrais – ITR da Emissora, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora.

As informações da Emissora apresentadas neste Prospecto, bem como as informações apresentadas no Formulário de Referência da Emissora não são documentos que acompanham as demonstrações financeiras auditadas e/ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foram objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e constantes deste prospecto podem não estar consistentes com as demonstrações financeiras auditadas e/ou com as Informações Trimestrais – ITR revisadas e podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

### ***Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Devedora com relação às informações do Formulário de Referência da Devedora***

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, bem como as Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora.

O Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas e/ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas da Devedora de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foi objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora não foram ou serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi ou será emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora podem conter imprecisões, de forma que, caso o Investidor tenha se pautado em tais informações para investir nos CRI e, por qualquer motivo, tais informações não tenham a precisão necessária, o Investidor poderá ser afetado negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Média

### ***Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores de CRI***

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por maioria simples dos CRI em circulação nas respectivas Assembleias Especiais, ou outros quóruns específicos, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de

venda compulsória no caso de dissidência do Investidor dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Média

***O risco de crédito da Devedora e a deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora 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 Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores de CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores de 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 negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Investidores de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado.

Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

***Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da Oferta***

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 25, §1º, III, da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

***Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado***

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

***Eventual rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário***

Na realização de uma classificação de risco (*rating*), determinados fatores relativos à Devedora são considerados, tais como sua situação financeira, sua administração e seu desempenho. São estudadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora, os direitos a elas atribuídos em contratos e os fatores político-econômicos que podem afetar os aspectos operacionais e econômico-financeiros da Devedora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, incluindo a obrigação de pagar principal e juros dos CRI no prazo estipulado. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI durante sua vigência, poderá afetar negativamente o preço desses valores mobiliários e sua negociação no mercado secundário.

Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora poderá encontrar dificuldades de captação por meio de outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Além disso, alguns dos principais investidores que compram valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode fazer com que esses investidores alienem seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar adversamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

#### ***Risco da ausência de análise de risco de crédito da Devedora pela Securitizadora***

A análise do risco de crédito referente à Devedora, não foi realizada pela Securitizadora, sendo que qualquer análise específica 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 Emissora.

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: Probabilidade Média / Materialidade Média

#### ***Risco de Auditoria Jurídica Restrita***

No âmbito da Operação, está sendo realizada auditoria jurídica com escopo reduzido ("Auditoria Jurídica"). Tal Auditoria Jurídica não foi concluída na presente data, e está sendo conduzida por escritórios de advocacia especializado no setor imobiliário e de mercado de capitais, e tem como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas à Devedora e a Emissora. Desta forma, não é possível assegurar a inexistência de pendências que possam afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Isto porque a Auditoria Jurídica não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão. Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na Auditoria Jurídica, o fluxo de pagamento dos CRI ou mesmo o processo poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos Investidores ou, ainda, resultar no efetivo inadimplemento das Obrigações Garantidas, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos Investidores quando da aquisição dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

#### ***Risco da existência de credores privilegiados, por força de decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35***

A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*".

O parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, em consonância com o previsto no Termo de Securitização, estabelece que "*Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora,*

*inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”* mas, como a referida Lei não revogou expressamente a Medida Provisória 2.158-35, não é possível garantir que as Debêntures, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, eventualmente e por desconhecimento do Poder Judiciário poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Investidores de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a cessão e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

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

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

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Investidores de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

***Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta Centralizadora***

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Investidores de CRI, com uma quebra de sua expectativa de retorno, o que poderá afetar negativamente os Investidores de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Investidores de CRI poderão ser prejudicados e não receberem a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

***Risco de liquidação do Patrimônio Separado***

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir, imediata e temporariamente, a custódia e administração do Patrimônio Separado.



Em Assembleia Especial de Investidores de CRI, os Investidores de CRI deverão deliberar pela continuidade da sua administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Investidores de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Investidores de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Investidores de CRI mencionada não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores de CRI mencionada seja instalada e os Investidores de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Especial de Investidores de CRI, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

### ***Riscos associados à guarda dos documentos que evidenciam a regular constituição dos direitos creditórios vinculados aos CRI***

A Instituição Custodiante realizará a guarda dos seguintes documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários representados por esta Emissão: (1) 1 (uma) via original emitida eletronicamente (1.a) da Escritura de Emissão de Debêntures, (1.b) da Escritura de Emissão de CCI (1.c) do Boletim de Subscrição das Debêntures, (1.d) do Termo de Securitização, e (1.e) de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens (1.a) a (1.d), e (2) 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) do Livro de Registro das Debêntures (em conjunto, os "Documentos Comprobatórios Lastro"). Não há como assegurar que a Instituição Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor ou com o acordo celebrado para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Investidores de CRI. Além disso, a eventual perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá causar efeitos materiais adversos para os Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

### ***Risco relacionado à Remuneração dos Créditos Imobiliários***

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela B3. Dessa forma, há a possibilidade de, em eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI da 2ª Série. Em se concretizando esta hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá ampliar o descasamento entre os juros relativos à Remuneração dos CRI da 2ª Série e/ou conceder aos Investidores de CRI uma remuneração inferior à atual Remuneração dos CRI da 2ª Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

### ***Riscos relacionados à Tributação dos CRI***

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

## ***Alterações na legislação tributária do Brasil aplicável aos CRI poderão afetar os Investidores de CRI***

O governo brasileiro regularmente implementa alterações no regime fiscal, que poderão afetar os Investidores de CRI. Essas alterações podem incluir a criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Investidores de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que poderá ocasionar perdas financeiras, em razão das alterações legislativas, aos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

## ***Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários***

Decisões judiciais, resoluções da CVM e do CMN, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Investidores de CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Investidores de CRI.

Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

## ***Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI.***

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures, serão feitos com base na Taxa DI ou na taxa IPCA, conforme o caso, divulgadas com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures das respectivas Séries.

No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base na Taxa DI ou na taxa IPCA, conforme aplicável, divulgadas com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI das respectivas Séries previstas no Termo de Securitização.

Em razão disso, a Taxa DI ou a taxa IPCA, conforme aplicável, utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI ou a taxa IPCA, conforme aplicável, divulgada nas respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme aplicável, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, nos termos do artigo 11 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 de CRI, em caso de necessidade.

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

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 e, conseqüente, a expectativa de remuneração do investidor.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

Nos termos do Termo de Securitização, as despesas da operação de securitização serão arcadas mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado ou, caso este seja insuficiente para arcar com as despesas, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

Na falta de recursos do fundo de despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Investidores de CRI, de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberação de realização de aporte, por parte de Investidores de CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Investidores de CRI.

Em última instância, caso qualquer um dos Investidores de CRI não cumpra com as obrigações de aporte descritas acima e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Investidores de CRI adimplentes com estas despesas, o que poderá afetar negativamente os Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

### ***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 públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de litígio poderá haver perdas por parte dos titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

### ***Riscos de formalização e comprovação da Destinação Imobiliária da Emissão e da Destinação de Recursos***

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures, representadas pela CCI, que tem por destinação o pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária futuras, ou seja, ainda não incorridas até a presente data, pela Emissora e/ou SPE Investidas, diretamente atinentes ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do objeto social da Devedora. Falhas na formalização e comprovação da destinação de recursos, de acordo com a legislação aplicável, podem afetar o lastro dos CRI e, por conseqüência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, bem como o benefício fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos aos CRI, ocasionando em tributação diversa da esperada pelos investidores dos CRI e, portanto, os rendimentos auferidos em referido investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

### ***A presente Oferta será registrada na ANBIMA apenas para fins de informação da base de dados da ANBIMA, e é dispensada de análise prévia perante a CVM***

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea "b" e 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos dos artigos 15 e 19, parágrafo 1º das Regras e Procedimentos ANBIMA.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

### ***Risco de resgate antecipado dos CRI 2ª Série na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI***

Se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo da Remuneração Debêntures 2ª Série.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures 2ª Série por proibição legal ou judicial, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados **(i)** do 11º (décimo primeiro) dia em que a Taxa DI não tenha sido divulgada ou **(ii)** do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, ou da sua extinção e/ou limitação, convocar Assembleia Especial de Investidores de CRI da 2ª Série, no modo e prazos previstos no Termo de Securitização, para que os Investidores de CRI da 2ª Série definam, em comum acordo com a Emissora e observada a legislação e regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado.

Até a deliberação desse novo parâmetro, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, não sendo devida qualquer compensação financeira, multa ou penalidade à Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Emissora, a Devedora e os Investidores de CRI dos CRI 2ª Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores de CRI por falta de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Devedora se obriga a resgatar a totalidade das Debêntures 2ª Série, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI 2ª Série.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI 2ª Série na hipótese descrita acima, os Investidores de CRI dos CRI 2ª Série terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI 2ª Série ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI 2ª Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

### ***Risco de resgate antecipado dos CRI 3ª Série na hipótese de indisponibilidade da IPCA***

Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação do IPCA, será aplicado, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo da Atualização Monetária dos CRI 3ª Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e os Investidores de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de sua aplicação por proibição legal ou judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição: **(i)** a taxa que vier legalmente a substituí-la; ou **(ii)** no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o IGP-M; ou **(iii)** exclusivamente na ausência deste, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados **(i)** do 11º (décimo primeiro) dia em que o IPCA não tenha sido divulgada ou **(ii)** do primeiro dia em que o IPCA não possa ser utilizado por proibição legal ou judicial,

ou da sua extinção e/ou limitação, convocar Assembleia Especial de Investidores de CRI da 3ª Série, no modo e prazos previstos no Termo de Securitização, para que os Investidores de CRI da 3ª Série definam, em comum acordo com a Emissora e observada a legislação e regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária a ser aplicado. Tal Assembleia Especial de Investidores de CRI deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

Até a deliberação desse novo parâmetro, deverá ser utilizado número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA, da variação percentual do IPCA, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias das Debêntures 3ª Série previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, não sendo devida qualquer compensação financeira, multa ou penalidade à Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.

Caso, na Assembleia Especial de Investidores de CRI para os CRI 3ª Série, não haja acordo sobre a taxa substitutiva do IPCA entre a Emissora, a Devedora e os Investidores de CRI dos CRI 3ª Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores de CRI por falta de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Devedora se obriga a resgatar a totalidade das Debêntures 3ª Série, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI 3ª Série.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI 3ª Série na hipótese descrita acima, os Investidores de CRI dos CRI 3ª Série terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI 3ª Série ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI 3ª Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

***As obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado***

A Escritura de Emissão de Debêntures estabelece hipóteses que ensejam ou podem ensejar o vencimento antecipado (automático e não automático) das obrigações da Devedora com relação às Debêntures, tais como, mas não se limitando a, **(i)** pedido de recuperação judicial e extrajudicial pela Devedora; **(ii)** não cumprimento de obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures; e **(iii)** vencimento antecipado de outras dívidas. Não há garantias de que a Devedora disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações, hipótese na qual os Investidores de CRI poderão sofrer um impacto negativo relevante no recebimento dos pagamentos relativos aos CRI e a Devedora poderá sofrer um impacto negativo relevante nos seus resultados e operações.

No caso de vencimento antecipado dos CRI, os Investidores de CRI poderão ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos, e a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Investidores de CRI à mesma taxa estabelecida como Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

***Risco de utilização do sistema de assinatura digital e da formalização dos Documentos da Operação***

Os Documentos da Operação poderão ser assinados: (i) fisicamente; (ii) através de sistema de assinatura digital, que contará com a utilização da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da edição da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; ou (iii) através de meio eletrônico, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada. A validade da formalização dos Documentos da Operação por meio eletrônico ou digital poderá ser questionada judicialmente, e não há garantia de que os Documentos da Operação serão aceitos como títulos executivos extrajudiciais pelo poder judiciário. Neste caso, os Investidores podem ser afetados desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

### ***Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da oferta***

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

A Emissora responderá pelos prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Termo de Securitização, desde que devidamente comprovado em sentença judicial transitada em julgado. Dessa forma, o patrimônio líquido da Emissora poderá não ser suficiente para fazer frente aos prejuízos que causar, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

### ***Possibilidade do pagamento de despesas diretamente pelos Investidores de CRI, no caso de insuficiência do Fundo de Despesa e do Patrimônio Separado***

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Fundo de Despesa e o Patrimônio Separado sejam insuficientes para arcar com as despesas, tais despesas serão suportadas pelos Investidores de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

### ***Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio***

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os Investidores dos CRI de uma mesma Série em cada Data de Integralização e conseqüentemente, para todas as Debêntures de uma mesma série, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (1) alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC; (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (3) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI (4) alteração nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures), certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma Série integralizados em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

## ***Desenvolvimento recente da securitização de Créditos Imobiliários***

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

### ***Não existe jurisprudência consolidada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Oferta considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

### ***Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão***

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

Além disso, a perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com conhecimento técnico na securitização de recebíveis imobiliários, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora e a Devedora em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

### ***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, os Investidores dos CRI podem ser afetados desfavoravelmente com relação à liquidez dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

### ***Alteração do local de pagamento em caso de vencimento antecipado dos CRI***

Os pagamentos relacionados aos CRI são efetuados utilizando o sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3, instituição na qual os CRI estão eletronicamente custodiados. Caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, a B3 deixará imediatamente de realizar a custódia eletrônica dos CRI, impossibilitando que os pagamentos continuem sendo realizados através de seu sistema de liquidação e compensação.

Assim, em conformidade com o Termo de Securitização, os pagamentos realizados após a declaração de vencimento antecipado dos CRI serão disponibilizados, pela Emissora, em sua sede, aos respectivos Investidores de CRI.

Portanto, em caso de vencimento antecipado dos CRI, os Investidores de CRI poderão enfrentar dificuldades operacionais para receberem os valores que lhes são devidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

### ***O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões de sociedades do grupo econômico da Emissora***

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de debêntures de sociedades integrantes do mesmo grupo econômico da Emissora ("Companhias do Grupo"), conforme descrito no histórico de emissão previsto no Anexo XII do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

### ***A modificação das práticas contábeis utilizadas para cálculo do Índice Financeiro estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização pode afetar a percepção de risco dos investidores negativamente e gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora no mercado secundário***

O Índice Financeiro estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização será calculado em conformidade com as práticas contábeis vigentes quando da publicação pela Devedora de suas informações financeiras. Caso haja modificação de tais práticas contábeis, pode haver divergência entre a forma como o Índice Financeiro será efetivamente calculado e a forma como este seria calculado no futuro caso o cálculo fosse feito de acordo com as práticas contábeis não modificadas, o que poderá afetar negativamente a percepção de risco dos investidores. Adicionalmente, essa prática pode gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora no mercado secundário, incluindo, mas não se limitando, o preço dos CRI da presente Emissão, o que poderá gerar perdas financeiras aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

***O relacionamento da Devedora com o Coordenador Líder e/ou com sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder pode gerar um conflito de interesses.***

O Coordenador Líder e/ou suas respectivas sociedades integrantes de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Devedora. Por esta razão, o relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder e/ou suas respectivas sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder pode gerar um conflito de interesses.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

*f) Riscos da Emissora*

***A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora***

Os CRI são lastreados nas Debêntures, representadas pela CCI, de emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas do Crédito Imobiliário e vinculado aos CRI por meio do estabelecimento do regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Investidores dos CRI, dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

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 das Debêntures, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

***Manutenção do Registro de Companhia Aberta***

A atuação da Emissora como companhia securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias nos termos da Resolução CVM 60. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM conforme disposto na regulamentação aplicável, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, inclusive o presente CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

***Risco da não realização da carteira de ativos***

A Emissora é uma companhia securitizadora, tendo como objeto social a aquisição e securitização de Créditos Imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente, de modo que, o patrimônio separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o patrimônio separado. Conforme disposto no Termo de Securitização, nesta hipótese, em Assembleia Especial de Investidores de CRI, os Investidores de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

### ***Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado***

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Na data base de 31 de dezembro de 2023, o capital social da Emissora era de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), que corresponde a, aproximadamente, 0,13% (treze centésimos por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Investidores dos CRI e, conseqüentemente, os Investidores dos CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

### ***Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora***

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o regime fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no País sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

### ***Ausência de Coobrigação da Emissora***

Os Patrimônios Separados constituídos em favor dos Investidores de CRI não contam com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores de CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente os Patrimônios Separados e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

### ***Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada***

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

### ***Crescimento da Emissora e de seu Capital***

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior



### ***Não aquisição de Créditos Imobiliários***

A aquisição de créditos de terceiros para a realização de operações de securitização é fundamental para manutenção e desenvolvimento das atividades da Emissora. A falta de capacidade de investimento na aquisição de novos créditos ou da aquisição em condições favoráveis pode prejudicar a situação econômico-financeira da Emissora e seus resultados operacionais, podendo causar efeitos adversos na administração e gestão do patrimônio separado, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

### ***Risco operacional e risco de fungibilidade***

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

### ***Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio***

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada. Neste caso, os Investidores podem ser afetados desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

### ***g) Riscos da Devedora***

Para consultar a descrição completa referente aos riscos enfrentados pela Devedora ou aos quais estão sujeitos investimentos no Brasil em geral, os Investidores devem consultar a seção 4 do Formulário de Referência da Devedora, disponível no site Devedora (<https://ri.logcp.com.br/>), no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no site da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)). Os negócios, situação financeira, ou resultados da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos. Riscos adicionais que não são atualmente do conhecimento da Devedora ou que ela julgue, nesse momento, ser de pequena relevância, também podem vir a afetar os seus negócios e, conseqüentemente, sua situação financeira.

### ***A inflação e certas medidas do Governo Federal para combatê-la podem afetar adversamente a economia brasileira e o mercado brasileiro de valores mobiliários, bem como a condução dos negócios da Devedora***

O Brasil apresentou no passado um histórico de altos índices de inflação. Medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação sobre possíveis medidas governamentais futuras, podem contribuir para incertezas na economia brasileira e para aumentar a volatilidade no mercado de capitais brasileiro. Ações futuras do Governo Federal, incluindo definição das taxas de juros ou intervenções no mercado de câmbio para ajustar ou recuperar o valor do Real, poderão ter efeitos relevantes e adversos na economia brasileira e/ou nos negócios da Emissora.

Caso o Brasil apresente altas taxas de inflação no futuro, talvez a Devedora não seja capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos operacionais e/ou financeiros. Pressões inflacionárias também podem afetar a capacidade da Devedora de se antecipar a políticas governamentais de combate à inflação que possam causar danos aos seus negócios.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

***Situações de instabilidade política, econômica e de outra natureza no Brasil, bem como as políticas ou medidas do Governo Federal em resposta a tais situações poderão prejudicar os resultados operacionais da Devedora***

Situações de instabilidade política e/ou econômica podem afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora e, conseqüentemente, poderá impactar em sua capacidade de pagamento das Debêntures que, representadas pela CCI, lastreiam os CRI, e conseqüentemente dos CRI. Tais situações incluem, sem limitação, **(i)** mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina emissões no mercado de capitais; **(ii)** turbulências políticas e/ou sociais e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais Investidores (incluindo, mas não se limitando à renúncia ou impeachment do presidente da República, cassação de membros do Poder Legislativo, atos de terrorismo, entre outros); **(iii)** mudanças nas condições do mercado financeiro ou de capitais, que afetem a colocação dos CRI no mercado; **(iv)** quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que resultem no aumento substancial dos custos, na adequação da colocação dos CRI no mercado ou na razoabilidade econômica da Emissão. A Devedora não tem nenhum controle sobre, nem pode prever quais situações poderão ocorrer no futuro ou quais políticas e medidas o Governo Federal poderá adotar em resposta a tais situações, sendo que, nesse cenário, os CRI podem ter seu preço e/ou a negociação no mercado secundário afetadas, de forma que o retorno financeiro dos CRI pode não corresponder ao esperado pelos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

***A inflação e eventuais medidas adotadas pelo Governo Federal do Brasil para combatê-la, incluindo aumentos nas taxas de juros, poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, podendo gerar um efeito adverso relevante a todo o mercado, inclusive acarretando eventuais conseqüências em relação à condição financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das ações da Devedora***

A inflação, as medidas e a especulação pública sobre possíveis atos para combatê-la também contribuíram, de forma importante, para a incerteza econômica no Brasil no passado e aumentaram a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. O Brasil, dependendo das circunstâncias econômicas futuras, poderá experimentar altos níveis de inflação. Períodos de altos níveis de inflação poderão desacelerar a taxa de crescimento da economia brasileira, o que, se caracterizado, poderia gerar uma queda na demanda pelos produtos da Devedora ou vendidos pelos nossos clientes. Além disso, uma inflação alta eleva a taxa de juros, e, conseqüentemente, os custos da Devedora poderão também aumentar, resultando em um lucro líquido menor. A inflação e seus efeitos sobre a taxa de juros interna podem, ainda, acarretar a redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que poderá afetar negativamente o negócio, resultados operacionais e a própria condição financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

***Aumentos no preço de matérias-primas poderão elevar custos da Devedora e reduzir os retornos e os lucros***

Os insumos básicos utilizados na construção de galpões logísticos incluem diversos materiais, como concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, vidros, madeiras, equipamentos, telhas, tubulações, dentre outros. Portanto, aumentos nos preços dos insumos motivados por quaisquer aspectos econômicos, incluindo escassez, poderão aumentar os custos de construção da Devedora, afetando adversamente os seus negócios.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora

A Devedora, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas são e/ou poderão vir a ser réus em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista (ou de qualquer outra natureza), cujos resultados a Devedora não pode garantir que serão favoráveis, ou,

ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados ou a capacidade da Devedora de contratar com o poder público, e que não tenham provisionamento (total ou parcial) adequado ou que possam resultar no afastamento de nossos administradores poderão causar um efeito adverso para a Devedora e/ou afetar sua reputação.

Pela natureza do seu negócio, em alguns dos empreendimentos da Devedora é condômina em condomínios edifícios, e como tal, pode ser responsável por eventuais contingências de qualquer natureza relativas aos respectivos empreendimentos. Caso tais condomínios não disponham dos recursos necessários ao pagamento dessas eventuais contingências materializadas, a Devedora, na qualidade de condômina, pode ser demandada a realizar tais pagamentos, o que pode ocasionar um efeito adverso nos seus negócios e resultados, bem como afetar a reputação da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

***Mudanças na legislação fiscal podem resultar em aumentos em determinados tributos diretos e indiretos, o que poderia reduzir a rentabilidade da Devedora***

O governo brasileiro implementa regularmente mudanças no regime tributário, representando potencial aumento na carga tributária da Devedora e na de seus clientes e fornecedores. Tais mudanças incluem alterações em alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos temporários, cuja arrecadação é vinculada a finalidades governamentais específicas. Atualmente existem no congresso brasileiro propostas para a implementação de uma reforma tributária. Entre as propostas em discussão, existe a possibilidade de uma mudança completa no sistema de tributação ao consumo, que extingiria três tributos federais - IPI, PIS e COFINS, ICMS, que é estadual, e o ISS, municipal, para a criação de um único novo Imposto sobre Operações com Bens e Serviços (IBS) que incidiria sobre o consumo. A Devedora não pode assegurar que não haverá uma reforma tributária ou mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis que alterarão o atual regime tributário a que se submete a Devedora, ou que os incentivos fiscais serão efetivamente mantidos nas atuais condições até o final de seus prazos de vigência, ou que será capaz de renovar os incentivos fiscais em condições favoráveis depois de expirados seus prazos atuais. Caso essas mudanças aumentem, direta ou indiretamente, a carga tributária da Devedora pode ter sua margem bruta reduzida, impactando material e adversamente os seus negócios e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor.

***Condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os empreendimentos da Devedora e/ou nos setores de atuação de seus clientes podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços e, conseqüentemente, causar um efeito adverso para a Devedora.***

A capacidade da Devedora em locar os espaços disponíveis nos empreendimentos nos quais tem participação pode afetar os resultados operacionais e condições financeiras da Devedora. Condições econômicas adversas nas regiões em que a Devedora opera podem aumentar os níveis de vacância de seus imóveis, reduzir os preços de locação, bem como diminuir suas receitas de locação que podem estar atreladas às receitas dos locatários.

Caso a Devedora não tenha receita de locação suficiente, inclusive para que possam cumprir com nossas obrigações, sua condição financeira e seus resultados operacionais podem ser afetados. Os fatores a seguir, entre outros, podem causar um efeito adverso para a Devedora e, conseqüentemente a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI:

- i. períodos de recessão e aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos nos quais a Devedora possui participação, especialmente em mercados com alta concorrência podem resultar na queda dos preços das locações ou no aumento da inadimplência pelos locatários;
- ii. percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os empreendimentos da Devedora estão instalados;
- iii. incapacidade da Devedora em atrair e manter locatários economicamente saudáveis;
- iv. inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários, bem como dificuldades financeiras e insolvência e processos de falência e recuperação judicial dos clientes da Devedora;

- v. aumento dos custos operacionais da Devedora, incluindo o aumento das taxas de juros e disponibilidade de crédito e capital adicional;
- vi. aumento de tributos ou criação de novos tributos incidentes sobre as atividades da Devedora; e
- vii. mudanças regulatórias nos setores em que a Devedora atua, inclusive nas leis de zoneamento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

***A ocorrência de incidentes cibernéticos ou a deficiência na segurança cibernética da Devedora, bem como eventuais interrupções e/ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação corporativos, operacionais ou de gestão, podem impactar negativamente seus negócios, causando um rompimento se suas operações, prejuízo ou comprometimento nas informações confidenciais, e/ou danificar as relações negociais, todos impactando negativamente os resultados financeiros e reputacionais da Devedora.***

Um incidente cibernético é um ataque intencional ou não que permita acesso não autorizado a sistemas a fim de romper operações, corromper dados ou roubar informações confidenciais. Como o aumento da dependência na tecnologia, também aumentam os riscos a que estão expostos os sistemas da Devedora, tanto internos quando externos. Um incidente cibernético é considerado um evento adverso que ameaça a confidencialidade, integridade e disponibilidade das fontes de informações, podendo resultar em roubo de ativos, na interrupção operacional, em danos em relações em a exposição de dados privados da Devedora e de seus clientes. A Devedora não pode garantir que seus sistemas de segurança serão efetivos na proteção a eventual ataque cibernético.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento das lojas, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Devedora junto ao mercado.

Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Devedora possui contratadas para seus ativos. Perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e os resultados operacionais da Devedora e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

***A participação da Devedora em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.***

A Devedora investe em sociedades de propósito específico em conjunto com outros sócios. Os riscos inerentes às sociedades de propósito específico incluem a potencial falência dos parceiros em suas sociedades de propósito específico e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e os referidos parceiros. Caso um parceiro da sociedade de propósito específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes por ele. Ainda, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade de propósito específico em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Se quaisquer desses eventos ocorrerem, poderão impactar adversamente os negócios da Devedora.

Além disso, a Devedora divide o controle de alguns de seus empreendimentos com outros investidores que podem ter interesses divergentes aos seus. Dessa forma, em alguns empreendimentos em particular, dependemos da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetam tais empreendimentos. Tais investidores, na condição de coproprietários do empreendimento, podem ter interesses econômicos diversos aos da Devedora, podendo agir de forma contrária à política, estratégia e/ou objetivos da Devedora. Adicionalmente, caso a Devedora não seja capaz de atingir o quórum necessário para a aprovação destas deliberações, poderá não conseguir implementar adequadamente suas estratégias de negócio, o que poderá causar um efeito adverso à Devedora. Disputas entre sócios podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais o que pode aumentar despesas e/ou

impedir que os administradores da Devedora mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, podendo causar efeito adverso e impactar nossos negócios e resultados financeiros, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

***Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Devedora***

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

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: **(i)** taxas de juros; **(ii)** controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; **(iii)** flutuações cambiais; **(iv)** inflação; **(v)** liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; **(vi)** política fiscal; e **(vii)** outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Devedora e, nesse cenário, a capacidade da Devedora de cumprir as obrigações assumidas no âmbito das Debêntures que, representadas pela CCI, lastreiam os CRI, pode ser prejudicada, consequentemente impactando os CRI, de forma que o retorno financeiro dos CRI pode não corresponder ao esperado pelos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

***O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias***

Para viabilizar o desenvolvimento e a manutenção de suas atividades, a Devedora pode, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar capital adicional, proveniente da venda de ações, da reciclagem de ativos, da contratação de empréstimos junto a instituições financeiras ou da venda/emissão de títulos de dívida. Não é possível assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, ainda que esteja disponível, a Devedora também não pode garantir que este será disponibilizado em condições satisfatórias à Devedora. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, o que poderia prejudicar de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

***Eventos climáticos extremos podem ocasionar danos às construções ou interferir no cronograma de execução dos nossos projetos, o que pode resultar em custos adicionais para a Devedora***

A ocorrência de mudanças relevantes no clima, incluindo inundações e erosões causadas pelo aumento das chuvas ou escassez de água, pode demandar novos investimentos além dos já planejados. A ocorrência de tais fatos resultaria em investimentos adicionais aos planejados, o que pode afetar adversamente os negócios da Devedora e impactar os seus negócios e a sua condição financeira.

Adicionalmente, condições climáticas adversas interferem no cronograma de execução de projetos da Devedora, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos da Devedora, impactando negativamente em sua arrecadação. Caso a Devedora não seja capaz de adaptar-se de forma satisfatória a eventuais mudanças climáticas, o resultado operacional e condição financeira da Devedora podem ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

***A Devedora pode enfrentar dificuldades para adquirir terrenos, inclusive por meio de permuta, com localização e preço considerados adequados e, a concorrência na compra desses terrenos poderá levar a um aumento no custo de aquisição reduzindo seus resultados***

Como parte da sua estratégia de crescimento, a Devedora desenvolve projetos *greenfield*. Para tanto, depende, em grande parte, da sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável e em localizações estratégicas nas diversas regiões do Brasil. Com o desenvolvimento imobiliário e com o crescimento das atividades dos seus concorrentes, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo levar à escassez de opções adequadas, impactando negativamente nos custos de novos empreendimentos e nos resultados da empresa. Isso pode dificultar a realização de suas estratégias comerciais no futuro, afetando seus negócios.

Desta forma, a Devedora poderá enfrentar dificuldades na aquisição de terrenos adequados por valores razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente a consecução das suas estratégias, os seus negócios e, conseqüentemente a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

***O valor de mercado dos terrenos que a Devedora mantém como propriedades para investimento podem cair, o que poderá impactar adversamente seu resultado operacional***

Os terrenos mantidos como propriedade, pela Devedora, para investimento são destinados para desenvolvimento de empreendimentos e terrenos em estoque de sua *Joint Venture* Betim, são destinados para o desenvolvimento de dois loteamentos industriais e alienação de seus lotes para terceiros. Em consequência das condições econômicas ou de mercado, o valor dos terrenos poderá desvalorizar entre a data de sua aquisição, a construção ou até a data da sua alienação.

O valor de mercado de tais terrenos da Devedora é determinado por meio de laudos emitidos por empresas especializadas contratadas por nós, os quais podem conter erros e/ou imprecisões de modo que impactem o valor de mercado.

A redução do valor de mercado destes terrenos mantidos no balanço da Devedora, bem como a incapacidade de vender tais terrenos a valor de mercado, podem afetar adversamente seus resultados e condições financeiras e, conseqüentemente a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

***O atraso na conclusão da entrega dos empreendimentos desenvolvidos pela Devedora pode afetar adversamente sua imagem e negócios.***

O prazo de conclusão dos empreendimentos depende, muitas vezes, de fatores externos que estão fora do controle da Devedora. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas subcontratadas podem ter um efeito negativo na imagem e relacionamento da Devedora com seus clientes, e desta forma afetar sua imagem de maneira adversa. Atrasos no licenciamento legal e obtenção de documentação que dependem de órgãos públicos também podem afetar a operação da Companhia. Nestas hipóteses, podem não obter as receitas inicialmente previstas, incorrer em despesas inesperadas e, ainda, no âmbito de contratos de Built to Suit (contratos de construção sob encomenda para locação, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245/91), conceder prazo adicional de carência e ocasionar a rescisão do contrato de locação sem ônus ao locatário, o que poderá ter um efeito material adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora. Como resultado, qualquer erro, atraso ou defeito na construção de novas propriedades da Devedora poderá causar um impacto adverso relevante à sua imagem e relacionamento com clientes, o que poderá afetar nos negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e, conseqüentemente a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Outros fatores externos relacionados a: (i) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão de obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (ii) questões trabalhistas; (iii) greves ou paralizações de trabalhadores da construção civil ou dos caminhoneiros; (iv) problemas imprevistos de

engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compras de materiais; (viii) dificuldade na alocação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez de materiais de construção ou volatilidade em seus preços; (x) escassez ou inadequação da mão de obra para execução dos projetos; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; e, (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros, poderão afetar adversamente a imagem, reputação e locações futuras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

***Os imóveis da Devedora estão sujeitos ao risco de desapropriação, total ou parcial, o que poderá afetar a eficácia dos contratos celebrados conosco e, bem como a construção de novos empreendimentos***

De acordo com a legislação brasileira, os imóveis da Devedora poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir a manutenção de contratos de locação, tão pouco a construção de novos empreendimentos na praça planejada, o que poderá afetar adversamente nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira, bem como a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

***Falhas nos processos de governança da Devedora, Gestão de Riscos e Compliance podem causar efeitos adversos para a Devedora***

A Devedora está sujeita à Lei nº 12.846/13 ("Lei Anticorrupção"), que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores e seguem todas as sanções previstas na Lei.

A Devedora também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de qualquer prática contrária à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladas e coligadas, que nesse caso poderiam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora.

Os processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Devedora podem não ser capazes de: (i) detectar violações à Lei Anticorrupção ou outras violações relacionadas, como leis de combate à lavagem de dinheiro e demais leis aplicáveis com relação à condução do seu negócio perante entidades governamentais; (ii) detectar ocorrências de condutas indevidas e comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, funcionários, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes que possam representar a Devedora, (iii) gerenciar todos os riscos que a sua política de gerenciamento de riscos identifica atualmente e/ou a previsibilidade na identificação de novos riscos; e (iv) detectar outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais.

Assim, falhas nos processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Devedora podem afetar material e adversamente a reputação, negócios, capacidade de contratação com o poder público, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

***Os resultados da Devedora são impactados por suas controladas, cuja distribuição de lucros a Devedora não pode ser assegurada***

A capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras são impactadas pelo fluxo de caixa e resultados de suas controladas, bem como da distribuição desses resultados para a Devedora, sob a forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Não existe garantia de que quaisquer destes recursos nos será disponibilizado ou será suficiente a distribuição de dividendos aos acionistas da Devedora, assim como para cumprir com suas obrigações financeiras, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

A maior parte das controladas da Devedora está, ou poderá estar no futuro, sujeita a contratos de empréstimo e outras operações financeiras que restrinjam ou limitem a transferência de dividendos ou outros recursos aos acionistas, incluindo a Devedora. Não há qualquer garantia de que estes recursos serão disponibilizados, e em montantes suficientes, para que a Devedora possa quitar seu endividamento e honrar outras obrigações financeiras. Além disso, a Devedora não pode assegurar que suas controladas gerarão resultados positivos que as permitam distribuir resultados sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio, tampouco que distribuirão dividendos acima do dividendo mínimo obrigatório previsto em seus respectivos estatutos sociais. Adicionalmente, a distribuição de lucros retidos e pode ser afetada caso a tributação de dividendos no Brasil venha a ser aprovada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

***Investimentos em inovação podem não chegar aos benefícios esperados e trazer riscos adicionais à operação da Devedora***

A Devedora busca se adaptar a novos hábitos, tendências, tecnologias disruptivas e outras mudanças do setor no qual atua, podendo investir no desenvolvimento e pesquisa de novas tecnologias e inovações. Estes investimentos podem não se mostrar rentáveis para a Devedora como um todo e especialmente quando as iniciativas são avaliadas de forma individualizada.

A Devedora tem investido recursos em soluções de inovações digitais, buscando integrar seus empreendimentos, clientes e usuários por meio de aplicativos, sites e outros recursos digitais. Este tipo de projeto pode demandar, além dos recursos, integração entre os sistemas da Devedora e seus clientes, desenvolvimento de uma plataforma digital, entre outras iniciativas complexas e inovadoras. Devido à dinâmica mutável deste segmento de atuação, a Devedora pode incorrer em despesas substanciais no investimento em tecnologias que ao fim, ou ao longo do processo de desenvolvimento, venham a se mostrar inviáveis ou até obsoletas ao final do processo. A adoção de novas soluções tecnológicas podem implicar na integração do sistema da Devedora com sistemas externos, incluindo e não se limitando à possível integração com sistemas dos seus locatários. Esta integração, além de complexa, pode gerar o mal funcionamento da solução implantada à todas as partes envolvidas podendo até paralisar o sistema, gerar perda de informações ou processos incorretos. Estes investimentos podem se tornar inviáveis ou/e podem gerar despesas substanciais durante o desenvolvimento ou execução de iniciativas, decorrente de leis ou interpretações das mesmas, incorrendo em riscos legais envolvendo processos relacionados à segurança da informação.

A Devedora entende que todo investimento dessa natureza pode levar à perda integral dos investimentos e que os benefícios de qualquer pesquisa podem não ser satisfatórios, sendo assim investimentos de risco significativo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio.

***As apólices de seguros que mantemos podem não ser suficientes para cobrir eventuais sinistros***

Desastres naturais, condições meteorológicas adversas, erro humano e outros eventos podem causar danos físicos, perda da vida, interrupção do negócio, danos a equipamentos, poluição ou danos ao meio ambiente e outros danos. A Devedora não pode garantir que as coberturas contratadas serão adequadas e/ou suficientes para garantir todos os riscos e perdas a que a Devedora está sujeita. A ocorrência de perdas ou responsabilidades que não estejam cobertas por seguro ou que a Devedora exceda os limites máximos de indenização e cobertura previstos nos seguros contratados, ou ainda, a inadimplência do cliente, subcontratado ou parceiro de joint venture em cumprir obrigações indenizatórias assumidas perante a Devedora, poderão acarretar significativos custos adicionais não previstos, que poderão gerar um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Além disso, a Devedora não pode assegurar serem capazes de manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis no futuro. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Devedora ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

### ***Aquisições de imóveis podem expor a Devedora a contingências inesperadas que poderão causar um efeito adverso relevante***

As aquisições realizadas pela Devedora, em seu curso ordinário de operação, podem expô-la a riscos de contingências referentes aos imóveis adquiridos e aos passivos dos antigos proprietários, incluindo questionamentos sobre titularidade incorridos anteriormente à sua aquisição. Apesar dos processos de auditoria (*due diligence*) conduzidos antes das aquisições, quaisquer garantias contratuais ou indenizações que possam receber podem não ser suficientes para antecipar, proteger ou compensar a Devedora por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Dessa forma, tais riscos podem impactar negativamente seu negócio, condição financeira e resultados operacionais e, e conseqüentemente, poderá afetar sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

### ***O descasamento entre os índices de correção dos contratos de locação e das dívidas da Devedora poderá ter um efeito adverso sobre nós***

O endividamento da Devedora é atrelado às taxas flutuantes de juros (CDI) enquanto os backlogs dos contratos de locação (saldo remanescente a faturar até o final dos contratos) são reajustados conforme a variação de índices de preços, IGPM (-3,18%) ou IPCA (4,62%) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. O descasamento de taxas entre o reajuste das receitas da Devedora e a correção das suas dívidas poderá vir a afetar adversamente o nosso fluxo de caixa e desempenho financeiro e, conseqüentemente a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

### ***O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos empreendimentos da Devedora poderá dificultar a capacidade da Devedora em vender, renovar suas locações ou locar espaços para novos inquilinos, o que poderá requerer investimentos não programados, prejudicando os seus negócios, sua condição financeira e seus resultados operacionais***

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas às que se situam os empreendimentos da Devedora, por seus atuais concorrentes ou por novos concorrentes, poderá impactar a capacidade da Devedora de vender, locar ou de renovar a locação de espaços em seus empreendimentos em condições iguais ou mais favoráveis, o que poderá gerar uma redução no fluxo de caixa e lucro operacional da Devedora. Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Devedora opera poderá demandar um aumento não planejado de investimentos em seus empreendimentos, o que poderá impactar negativamente a condição financeira da Devedora e, conseqüentemente a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

### ***A perda de membros da alta administração da Devedora, ou sua incapacidade de atrair ou manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora***

A capacidade da Devedora de manter posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Não há garantia que a Devedora terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a alta administração e acompanhar o ritmo de seu crescimento. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la pode causar um efeito adverso relevante nas atividades, situação financeira e nos nossos resultados operacionais da Devedora.

Além disso, como parte da estratégia de expansão, a Devedora precisa contratar, treinar e buscar reter profissionais com expertise específica para atuar nas suas operações. A Devedora está sujeita à concorrência significativa na contratação de tais profissionais e pode não ser capaz de atrair e treinar profissionais qualificados em número suficiente para fornecer seus serviços e expandir seus negócios.

A Devedora pode, ainda, não obter êxito na manutenção de profissionais se não conseguir manter uma cultura corporativa atrativa e níveis competitivos de remuneração. Dessa forma, a Devedora não pode garantir que terá sucesso em reter todo o pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da sua alta administração ou a dificuldade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

***A Devedora busca continuamente novos projetos e o desempenho futuro é incerto, existindo o risco da Devedora não conseguir executar, no todo ou em parte, a sua estratégia de negócios, incluindo a sua estratégia de crescimento orgânico***

A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e, portanto, está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativas à implementação de seu plano de negócios. A Devedora enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao seu planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Negócios novos precisam desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar pessoal, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos.

A estratégia de negócio da Devedora, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e os seus resultados, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados ou dará causa a um crescimento que atenda ou exceda as suas expectativas, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Em consequência, é possível que a Devedora não seja bem-sucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, existindo o risco de a Devedora não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Devedora não seja bem-sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão podem ser afetados de forma negativa.

A capacidade de gerenciamento da Devedora de tal crescimento pode não ser bem-sucedida, o que pode interferir adversamente na estrutura já existente. Caso a Devedora não seja capaz de gerenciar o crescimento de forma satisfatória, pode perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a sua condição financeira, resultados operacionais e no valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão. Além disso, a atenção dirigida a novas oportunidades de crescimento e a expansão de suas operações poderá ocupar o tempo e recursos da sua administração em detrimento de outras oportunidades ou problemas nos empreendimentos existentes da Devedora, o que poderá nos afetar de forma negativa a Devedora.

A estratégia de negócio da Devedora está baseada, também, no crescimento do mercado em que atua. As atuais projeções de mercado podem não se realizar, assim como é possível que a Devedora não seja capaz de atender ao estimado crescimento da demanda de forma satisfatória, que poderá afetar de forma negativa a Devedora e sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

***Falhas na proteção de dados pessoais e o não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais podem afetar a Devedora de forma adversa***

A Lei nº 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados – “LGPD”) regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil, por meio de sistema de regras que impacta todos os setores da economia e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança, informação, vazamentos de dados pessoais e a transferência de dados

peçoais, bem como estabelece sanções para o descumprimento de suas disposições. Ainda, a LGPD autorizou a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), autoridade responsável por elaborar diretrizes acerca das disposições da LGPD e aplicar suas sanções administrativas, a qual já iniciou suas atividades regulatórias.

A LGPD entrou em vigor no dia 18 de setembro de 2020 e as suas sanções administrativas dispostas em seus artigos 52, 53 e 54, entraram em vigor no dia 1º de agosto de 2021. Neste cenário, o descumprimento de quaisquer disposições previstas em tal normativa tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas na lei, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

A Devedora coleta, armazena, processa e utiliza dados pessoais relacionados à colaboradores próprios e terceiros, fornecedores e clientes no curso normal de seus negócios. Tais dados pessoais podem ser processados em desacordo com a legislação e estão sujeitos a incidentes de segurança, em especial invasão, violação, bloqueio, sequestro ou vazamentos. Neste sentido, é preciso garantir que qualquer tratamento de dados pessoais, tais como processamento, utilização, armazenagem, disseminação, transferência ou eliminação de dados, seja realizado de acordo com a legislação aplicável.

Com a entrada em vigor das sanções administrativas da LGPD, caso a Devedora não esteja em conformidade com a LGPD, a Devedora poderá estar às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50,0 milhões por infração. Além disso, a Devedora pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

A Devedora pode ter dificuldades para adequar-se à nova legislação ou incorrer em custos adicionais, tendo em vista a quantidade e complexidade de novas obrigações a serem cumpridas.

Dessa forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, poderão acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão das atividades, o que poderá afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora e, conseqüentemente, o valor das suas ações, afetando, assim, a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

*h) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos*

***A inflação e certas medidas do Governo Federal para combatê-la podem afetar adversamente a economia brasileira e o mercado brasileiro de valores mobiliários, bem como a condução dos negócios da Devedora***

O Brasil apresentou no passado um histórico de altos índices de inflação. Medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação sobre possíveis medidas governamentais futuras, podem contribuir para incertezas na economia brasileira e para aumentar a volatilidade no mercado de capitais brasileiro. Ações futuras do Governo Federal, incluindo definição das taxas de juros ou intervenções no mercado de câmbio para ajustar ou recuperar o valor do Real, poderão ter efeitos relevantes e adversos na economia brasileira e/ou nos negócios e a própria condição financeira da Emissora e/ou da Devedora.

Caso o Brasil apresente altas taxas de inflação no futuro, talvez a Devedora não seja capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos operacionais e/ou financeiros. Pressões inflacionárias também podem afetar a capacidade da Devedora de se antecipar a políticas governamentais de combate à inflação que possam causar danos aos seus negócios.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

## ***Alterações na política monetária e nas taxas de juros***

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Emissora e da Devedora.

Em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

## ***Mudanças na legislação fiscal podem resultar em aumentos em determinados tributos diretos e indiretos, o que poderia reduzir a rentabilidade da Devedora***

O governo brasileiro implementa regularmente mudanças no regime tributário, representando potencial aumento na carga tributária da Devedora e na de seus clientes e fornecedores. Tais mudanças incluem alterações em alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos temporários, cuja arrecadação é vinculada a finalidades governamentais específicas. Atualmente existem no congresso brasileiro propostas para a implementação de uma reforma tributária. Entre as propostas em discussão, existe a possibilidade de uma mudança completa no sistema de tributação ao consumo, que extinguiria três tributos federais - IPI, PIS e COFINS, ICMS, que é estadual, e o ISS, municipal, para a criação de um único novo Imposto sobre Operações com Bens e Serviços (IBS) que incidiria sobre o consumo. A Devedora não pode assegurar que não haverá uma reforma tributária ou mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis que alterarão o atual regime tributário a que se submete a Devedora, ou que os incentivos fiscais serão efetivamente mantidos nas atuais condições até o final de seus prazos de vigência, ou que será capaz de renovar os incentivos fiscais em condições favoráveis depois de expirados seus prazos atuais. Caso essas mudanças aumentem, direta ou indiretamente, a carga tributária da Devedora pode ter sua margem bruta reduzida, impactando material e adversamente os seus negócios e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

## ***Situações de instabilidade política, econômica e de outra natureza no Brasil, bem como as políticas ou medidas do Governo Federal em resposta a tais situações poderão prejudicar os resultados operacionais da Devedora***

Situações de instabilidade política e/ou econômica podem afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora e, conseqüentemente, poderá impactar em sua capacidade de pagamento das Debêntures que, representadas pela CCI, lastreiam os CRI, e conseqüentemente dos CRI. Tais situações incluem, sem limitação, **(i)** mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina emissões no mercado de capitais; **(ii)** turbulências políticas e/ou sociais e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais Investidores (incluindo, mas não se limitando à renúncia ou impeachment do presidente da República, cassação de membros do Poder Legislativo, atos de terrorismo, entre outros); **(iii)** mudanças nas condições do mercado financeiro ou de capitais, que afetem a colocação dos CRI no mercado; **(iv)** quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que resultem no aumento substancial dos custos, na adequação da colocação dos CRI no mercado ou na razoabilidade econômica da Emissão. A Devedora não tem nenhum controle sobre, nem pode prever quais situações poderão ocorrer no futuro ou quais políticas e medidas o Governo Federal poderá adotar em resposta a tais situações, sendo que, nesse cenário, os CRI podem ter seu preço e/ou a negociação no mercado secundário afetadas, de forma que o retorno financeiro dos CRI pode não corresponder ao esperado pelos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

## ***O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos***

Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes.

Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos brasileiros, tais como os CRI, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros:

- mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos;
- restrições a investimentos estrangeiros e à repatriação de capital investido, visto que os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes; e
- a capitalização de mercado relativamente pequena e a falta de liquidez dos mercados de títulos brasileiros podem limitar substancialmente a capacidade de negociar os CRI ao preço e no momento desejados.

Os subscritores dos CRI não têm nenhuma garantia de que no futuro terão um mercado líquido em que possam negociar a alienação desses títulos, caso queiram optar pelo desinvestimento. Isso pode trazer dificuldades aos titulares de CRI que queiram vendê-las no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

### ***A economia brasileira é vulnerável a uma série de riscos internos, cada um dos quais pode ter um efeito adverso sobre o crescimento econômico do Brasil, e sobre a liquidez e os mercados de negociação dos CRI***

A economia brasileira e, portanto, as finanças públicas, estão sujeitas a riscos decorrentes de eventos internos ao Brasil. Estas incluem as condições econômicas e comerciais gerais no Brasil, o nível de demanda do consumidor, o nível de credibilidade que os consumidores nacionais e os investidores estrangeiros têm nas condições econômicas e políticas no Brasil, as taxas de câmbio atuais e futuras da moeda brasileira, o nível da dívida doméstica, o nível da inflação doméstica, a capacidade do Brasil em gerar um superávit orçamentário primário, o nível de investimento estrangeiro direto e de carteira, o nível das taxas de juros nacionais, o grau de incerteza política nas esferas federal e estadual no Brasil e as investigações sobre a corrupção e seu impacto nas condições políticas e econômicas no país.

Qualquer um desses fatores, eventos ou desenvolvimentos similares podem afetar adversamente a liquidez e os mercados de negociação dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

### ***Acontecimentos e percepção de riscos nos 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, e afetar, direta ou indiretamente a Devedora, e conseqüentemente, implicar em um efeito adverso para a negociação dos CRI pelos seus respectivos titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

## ***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 a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, bem como aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Além disso, a redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode prejudicar de forma significativa as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

***Acontecimentos geopolíticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições geopolíticas mundiais, incluindo disputas envolvendo países como os Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, bem como países de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos envolvendo estes países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros.

Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre commodities (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de sociedades do mundo inteiro, incluindo da Emissora e da Devedora, aumentando, portanto, o risco de as obrigações de pagamento decorrente da Oferta não serem cumpridas.

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

Este cenário de incerteza sobre a duração dos conflitos citados, bem como das sanções econômicas impostas aos países envolvidos, afetam a economia e o mercado de capitais global, podendo impactar adversamente a economia brasileira e o mercado de capitais brasileiro, podendo ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

## 5. CRONOGRAMA

### Cronograma tentativo das etapas da oferta, destacando no mínimo:

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

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

#	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(3)</sup>
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	02/10/2024
2	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> ).	04/10/2024
3	Comunicado ao Mercado a respeito da reapresentação do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta. <sup>(4)</sup> Disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar. Disponibilização da nova versão da Lâmina da Oferta.	07/10/2024
4	Início do Período de Reserva.	10/10/2024
5	Comunicado ao Mercado a respeito da reapresentação do Prospecto Preliminar e da modificação da Oferta. <sup>(5)</sup> Disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar.	16/10/2024
6	Início do Período de Desistência.	17/10/2024
7	Encerramento do Período de Desistência. Encerramento do Período de Reserva.	23/10/2024
8	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	24/10/2024
9	Comunicado ao Mercado com o Resultado de <i>Bookbuilding</i> .	24/10/2024
10	Reapresentação do Comunicado ao Mercado com o Resultado de <i>Bookbuilding</i> . <sup>(6)</sup> Concessão do registro automático da Oferta pela CVM. Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo. <sup>(2)(3)</sup>	25/10/2024
11	Realização do Procedimento de Alocação.	28/10/2024
12	Data Estimada da Primeira Liquidação dos CRI.	28/10/2024
13	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento. <sup>(3)</sup>	23/04/2025

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Data de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

<sup>(4)</sup> A nova divulgação do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta foi realizada para correção de erro material na apresentação da *duration* de cada Série dos CRI, prevista no item "2.6. *Resumo das Principais Características da Oferta*" do Prospecto Preliminar e no item "4. *Principais Informações sobre o Valor Mobiliário*" ("*Duratio*") da Lâmina da Oferta. Para mais informações vide "Comunicado ao Mercado", disponibilizado no website dos Coordenadores, Emissora, CVM e B3.

<sup>(5)</sup> A nova divulgação do Prospecto Preliminar foi realizada para correção de erro material com relação à data-base de apuração da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ referida na Remuneração dos CRI 3ª Série, prevista no item "2.6. *Resumo das Principais Características da Oferta*" do Prospecto Preliminar, de forma a uniformizar a redação com a que já constava na "*Capa*" do Prospecto Preliminar a este respeito. Para mais informações vide "Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Período de Desistência", disponibilizado no website dos Coordenadores, Emissora, CVM e B3.

<sup>(6)</sup> A Reapresentação do "Comunicado ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 362ª (trecentésima sexagésima segunda) Emissão, em Classe Única, em 3 (três) séries, da True Securitizadora S.A." divulgado em 24/10/2024, relativo à divulgação do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* da Oferta, foi realizada tendo em vista a divulgação de errata pela B3 em 25/10/2024, do Boletim Diário de 24/10/2024, o que gerou a necessidade de ajuste material nas casas decimais dos juros remuneratórios prefixados da Remuneração dos CRI 1ª Série, originalmente divulgados como "13,0481% (treze inteiros e quatrocentos e oitenta e um décimos de milésimo por cento)", para "13,0180% (treze inteiros e cento e oitenta décimos de milésimo por cento)".

**Período de Desistência:** O período compreendido entre os dias 17 de outubro de 2024 (inclusive) e 23 de outubro de 2024 (inclusive) ("**Período de Desistência**"), no qual os Investidores poderiam desistir da subscrição dos CRI, em decorrência da alteração para correção de erro material com relação à data-base de apuração da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ referida na Remuneração dos CRI 3ª Série, prevista no item "2.6. **Resumo das Principais Características da Oferta**" do Prospecto Preliminar, de forma a uniformizar a redação com a que já constava na "**Capa**" do Prospecto Preliminar a este respeito. Os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tinham aderido à Oferta foram comunicados diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do "Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Período de Desistência" divulgado em 16 de outubro de 2024, para que confirmassem, no Período de Desistência, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta. Caso o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, tivesse interesse em revogar sua intenção de investimento, deveria informar, no Período de Desistência, sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual realizou sua intenção de investimento, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em NÃO revogar sua aceitação.

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DE EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, VEJA O ITEM 6.3 DA SEÇÃO "6. RESTRIÇÕES A DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

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

**(i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação**

A intenção de investimento, enviada durante o período de reserva, conforme detalhado no Cronograma da Oferta acima, constitui ato de aceitação, pelos Investidores da Oferta (conforme definido abaixo), dos termos e condições da Oferta, e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta descritas no item 7.3 da seção "7. *Restrições a direitos de investidores no contexto da Oferta*" deste Prospecto e no Contrato de Distribuição. Conforme cronograma tentativo descrito no item 5.1 acima, o Período de Reserva terá início em 10/10/2024 e se encerrará em 23/10/2024. Para mais informações sobre o Período de Reserva e as intenções de investimento vide Seção "8.5. *Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa*" deste Prospecto.

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

Os Investidores deveriam indicar na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva, conforme o caso: (i) taxas mínimas para a Remuneração dos CRI, como condição para sua aceitação à Oferta, bem como (ii) a quantidade de CRI que desejavam subscrever.

Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI fosse inferior à taxa mínima apontada na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a respectiva Ordem de Investimento ou o respectivo Pedido de Reserva, conforme o caso, seria cancelado pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que tenha recebido referida ordem, conforme o caso.

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

As Ordens de Investimento ou os Pedido de Reserva assinados devem ser mantidos pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

**Critério de Rateio.** Como, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, não foi verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Pedidos de Reserva recebidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu a quantidade de CRI inicialmente ofertada, não houve a necessidade de rateio. Caso houvesse a necessidade de rateio, que seria operacionalizado pelo Coordenador Líder, seriam atendidos os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicassem as menores taxas de Remuneração de CRI, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicassem taxas de Remuneração superiores até atingir a taxa de Remuneração definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva admitidos seriam rateados entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado no respectivo Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações.

Se necessário, o resultado do rateio seria informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

**Pessoas Vinculadas.** Foi ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, foram consideradas "Pessoas Vinculadas", conforme deveria ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva Ordem de Investimento ou no respectivo Pedido de Reserva, conforme o caso, sob pena de cancelamento nos termos da Cláusula 14 abaixo, as seguintes pessoas: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, administradores dos Coordenadores, da Emissora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Participantes Especiais; **(iii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; **(vii)** cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)"; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do inciso XVI, do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor.

Sob pena de cancelamento de sua Ordem de Investimento ou de seu Pedido de Reserva, respectivamente, pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deveria ter informado em sua Ordem de Investimento ou em seu Pedido de Reserva, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso fosse esse o caso.

Tendo em vista que não foi verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as Ordens de Investimento ou os Pedidos de Reserva realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não foram cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas não se aplicava aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fosse inferior à quantidade de CRI ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas seria permitida de qualquer forma, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Uma vez que não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não houve limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode ter impactado adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI, e, uma vez que foi permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

### ***(ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso***

**Subscrição e Integralização dos CRI:** Os CRI serão integralizados à vista, no ato de subscrição, em moeda corrente nacional: **(i)** na Primeira Data de Integralização, no caso dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, pelo seu Valor Nominal Unitário, e no caso dos CRI 3ª Série, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série; e **(ii)** nas demais Datas de Integralização posteriores à Primeira Data de Integralização, no caso dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, pelo seu Valor Nominal Unitário, e no caso dos CRI 3ª Série, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, acrescido da Remuneração aplicável a cada Série, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data da Integralização ou desde a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”).

O Preço de Integralização poderá contar com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI de uma mesma Série integralizados em cada Data de Integralização e conseqüentemente, para todas as Debêntures de uma mesma série, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(1)** alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC; **(2)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(3)** alteração no IPCA e/ou na Taxa DI; ou **(4)** alteração nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI (e, conseqüentemente, para todas as Debêntures) de uma mesma Série integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160.

Os Investidores integralizarão os CRI à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com o Preço de Integralização e os procedimentos da B3.

A integralização será realizada via B3, preferencialmente em uma única data, na Primeira Data de Integralização dos CRI.

Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder. Os CRI serão objeto de distribuição pública e poderão ser distribuídos e/ou colocados pelo seu Preço de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160, assim como o disposto nos Documentos da Operação.

Os CRI serão depositados:

- (i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3;
- (ii)** observado o disposto na Cláusula 1.6.1 abaixo, para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição e em consonância com o disposto no artigo 49 da Resolução CVM 160.

### ***(iii) distribuição junto ao público investidor em geral***

Os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) entre investidores profissionais e qualificados e (ii) com o público investidor em geral, neste último caso, somente após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e, em qualquer caso, desde que cumpridos os requisitos previstos na Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I de tal resolução, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.

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

A subscrição dos CRI pelos Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do art. 48 da Resolução CVM 160, sendo certo que os Investidores tenham enviado o pedido de reserva dos CRI, subscritos até o Dia Útil anterior a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme procedimentos descritos no Contrato de Distribuição.

Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, o qual será divulgado nos termos dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160 na página da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) da B3; (c) da CVM; e (d) do Coordenador Líder.

Não haverá lote adicional ou lote suplementar de CRI no âmbito da Oferta, de modo que a Emissão e a Oferta não poderão ter o seu valor e/ou quantidade de CRI aumentados em nenhuma hipótese. Também não será concedido qualquer tipo de desconto pela Emissora aos Investidores interessados em subscrever os CRI no âmbito da Oferta e nem existirá fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica.

A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o Plano de Distribuição.

***(iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia***

Para fins do item 5 do Anexo K da Resolução CVM 160, caso o Coordenador Líder eventualmente: (i) venha a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme; e (ii) tenha interesse em vender tais CRI, a revenda poderá ser feita após a divulgação do Anúncio de Encerramento, e pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda dos CRI, podendo considerar eventual ágio ou deságio, nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, deverá observar as restrições previstas na regulamentação aplicável, conforme descritas no item (iii) acima.

***(v) 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.

***(vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.***

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

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

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

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

**Vedação à Negociação.** A negociação dos CRI no mercado secundário deverá observar as restrições descritas na Seção "7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários".

Ademais, conforme indicadas na Seção "7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" deste Prospecto, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto na Seção "7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" do presente Prospecto.

The logo consists of the letters 'LOG' in a stylized, white, sans-serif font. The 'O' is slightly larger and has a small green square at its top right corner. The logo is positioned on a purple background.

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

---

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

Não é aplicável, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 60.

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

Não é aplicável, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 60.

The logo for LOG, consisting of the letters 'LOG' in a stylized, white, sans-serif font with a green square at the end of the 'G'.

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

### **7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários**

Os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) entre investidores profissionais e qualificados e (ii) com o público investidor em geral, neste último caso, somente após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e, em qualquer caso, desde que cumpridos os requisitos previstos na Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I de tal resolução, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.

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

A Oferta e o investimento nos CRI são inadequados aos investidores que: (i) não se enquadrem nas definições de Investidor; (ii) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (iii) não estejam dispostos a correr riscos de crédito relacionados ao setor imobiliário, bem como não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e/ou do seu mercado de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

**OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 21 E SEQUENTES DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

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

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a SRE poderá (i) deferir o requerimento de modificação da Oferta, conforme aplicável; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta. Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da SRE.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, tendo em vista que a Oferta será realizada por meio do rito de registro automático, sua eventual revogação prescinde de manifestação da SRE da CVM e o comunicado ao mercado que notificará os investidores a respeito deverá ser apresentado por meio do "Sistema SRE", dando conta da revogação e seus fundamentos. Ainda, referido comunicado deverá ser divulgado também nos locais previstos pelo art. 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação da Oferta deverá ser analisado pela SRE em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A SRE deverá conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da SRE nos prazos de que tratam os itens acima.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a SRE poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no artigo 67, parágrafo 9º, e do artigo 69, parágrafo 2º, ambos da Resolução CVM 160. Nesta hipótese, o juízo acerca da melhoria decorrente da modificação da Oferta deverá ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com a Emissora e com a Devedora.

O não cumprimento de qualquer das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição até o registro da Oferta, sem renúncia do Coordenador Líder ou não sanado em tempo hábil à formalização do registro da Oferta, pode implicar no cancelamento ou modificação da oferta.

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 aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

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

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

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

Em 16 de outubro de 2024, foi divulgado "Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Período de Desistência" sobre a reapresentação do Prospecto Preliminar em relação às versões divulgadas em 02 de outubro de 2024 e em 07 de outubro de 2024, exclusivamente para correção de erro material com relação à data-base de apuração da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ referida na Remuneração dos CRI 3ª Série, prevista no item "2.6. *Resumo das Principais Características da Oferta*" do Prospecto Preliminar, de forma a uniformizar a redação com a que já constava na "Capa" do Prospecto Preliminar a este respeito. Adicionalmente, foi esclarecido que, no aditamento ao Termo de Securitização para ratificação do Procedimento de *Bookbuilding*, também seria consignado e refletido o ajuste da data base de apuração da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ referida na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização.

Diante desta modificação da oferta, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já haviam aderido à Oferta, mediante o envio de intenções de investimento, foram comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do "Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Período de Desistência" divulgado em 16 de outubro de 2024, para confirmar, até as 16:00 horas do dia 23 de outubro de 2024, à respectiva Instituição Participante da Oferta com a qual tivessem realizado sua intenção de investimento, inclusive aqueles que fossem considerados Pessoas Vinculadas, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, inclusive aquele que fosse considerado Pessoa Vinculada, em não revogar sua aceitação. Qualquer comunicação recebida pelas Instituições Participantes da Oferta após o prazo de manifestação mencionado acima foi desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta.

The logo consists of the letters 'LOG' in a stylized, white, sans-serif font. The 'O' is slightly larger and has a small green square at its top right corner. The letters are set against a dark purple background.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM, o qual foi obtido em 25 de outubro de 2024, sob os números CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/793 (CRI 1ª Série), CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/794 (CRI 2ª Série) e CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/795 (CRI 3ª Série); e (ii) divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição e na seção 14 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e na seção 14 deste Prospecto.

Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide item 14.1 deste Prospecto.

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

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

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

Aprovação Societária da Emissora: A Emissão 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 reunião da diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em 19 de outubro de 2022 sob o 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 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 ("RD da Emissora").

Aprovação Societária da Devedora: A Emissão das Debêntures e a Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a sua vinculação à Operação de Securitização, foram realizadas com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Devedora em reunião realizada em 02 de outubro de 2024, nos termos do inciso "(r)" do artigo 23 do Estatuto Social da Emissora, cuja ata foi registrada perante a JUCEMG em 04 de outubro de 2024 sob o nº 12018749 ("RCA da Devedora").

### 8.4. Regime de distribuição

Sujeito à legislação em vigor e aos termos e condições constantes do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI, em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão ("Garantia Firme").

O prazo limite para o exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, e liquidação da Oferta será de até 10 de novembro de 2024 ("Prazo Final para Exercício da Garantia Firme"), sendo que a Garantia Firme será exercida se, e somente se, as Condições Precedentes forem cumpridas de forma satisfatória ao Coordenador Líder até tal data e não houver demanda para os CRI ofertados.

A Garantia Firme somente será exercida pelo Coordenador Líder se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito, sendo certo que o exercício da Garantia Firme será feito observado os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição.

*Contratação de Participantes Especiais.* Não foram contratadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro para participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais.

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

**Coleta de Intenções de Investimento.** A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido abaixo), sem lotes mínimos ou máximos, para definição, junto aos Investidores, **(i)** da taxa da remuneração aplicável a cada Série e, conseqüentemente, da taxa da Remuneração das Debêntures aplicável a cada série das Debêntures; **(ii)** do número de Séries, e, conseqüentemente, do número de séries de Debêntures emitidas, sendo certo que a Emissão será realizada em 3 (três) Séries; e **(iii)** da quantidade de CRI alocada em cada Série, e, conseqüentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série das Debêntures.

Em razão da realização do Procedimento de *Bookbuilding*, será divulgado comunicado ao mercado, contendo o resultado Procedimento de *Bookbuilding*.

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

No Procedimento de *Bookbuilding*, para a apuração das taxas finais da Remuneração dos CRI, foram atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas imediatamente superiores, até que fosse atingida a taxa final da Remuneração dos CRI, que é a taxa fixada para a Remuneração dos CRI aplicável a todos os Investidores ("Procedimento de Precificação"). As intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, nos termos de Cláusula 5.3.4 abaixo, foram desconsideradas no referido Procedimento de Precificação.

Os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais da Remuneração dos CRI de cada Série consistiram: **(i)** no estabelecimento de taxa teto para a Remuneração dos CRI de cada Série, a qual foi divulgada ao mercado no Prospecto Definitivo; **(ii)** no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores puderam indicar nas respectivas intenções de investimento, determinada taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada(s) Série(s) que aceitariam auferir, com relação aos CRI de determinada(s) Série(s) que desejavam subscrever, desde que tal taxa mínima não seja superior à taxa teto da respectiva Série, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e **(iii)** para apuração da taxa final da Remuneração dos CRI de cada Série foi observado o Procedimento de Precificação, descrito na Cláusula 5.2.3 acima.

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

**Período e Pedido de Reserva.** Após o início da Oferta a Mercado, observado o disposto na Cláusula 5.1.1 alínea (ii) do Contrato de Distribuição, e até a data estipulada neste Prospecto Definitivo ("Período de Reserva"), os Investidores interessados na subscrição dos CRI enviaram solicitação de reserva para subscrição dos CRI ("Pedido de Reserva") às Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, e, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI enviaram ordens de investimento ("Ordem de Investimento") ao Coordenador Líder, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI desejada(s), e os diferentes níveis de taxas da Remuneração dos CRI.

O recebimento de reservas para subscrição dos CRI objeto da Oferta foi devidamente divulgado no Prospecto Preliminar e na Lâmina da Oferta e somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado.

Os Investidores deveriam indicar na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva, conforme o caso: (i) taxas mínimas para a Remuneração dos CRI, como condição para sua aceitação à Oferta, bem como (ii) a quantidade de CRI que desejavam subscrever.

Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI fosse inferior à taxa mínima apontada na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a respectiva Ordem de Investimento ou o respectivo Pedido de Reserva, conforme o caso, seria cancelado pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que tenha recebido referida ordem, conforme o caso.

Conforme disposto acima, a Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva constituem ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta.

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

O Coordenador Líder poderá convidar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de Pedidos de Reserva junto a Investidores Qualificados. Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada ao Coordenador Líder.

As Ordens de Investimento ou os Pedido de Reserva assinados devem ser mantidos pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Recomendou-se aos Investidores que: **(i)** lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados na Ordem de Investimento e no Pedido de Reserva, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto Preliminar, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e **(ii)** entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar sua Ordem de Investimento ou o seu Pedido de Reserva ou, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva ou, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva, e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

**Critério de Rateio.** Como, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, não foi verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Pedidos de Reserva recebidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu a quantidade de CRI inicialmente ofertada, não houve a necessidade de rateio. Caso houvesse a necessidade de rateio, que seria operacionalizado pelo Coordenador Líder, seriam atendidos os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicassem as menores taxas de Remuneração de CRI, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicassem taxas de Remuneração superiores até atingir a taxa de Remuneração definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva admitidos seriam rateados entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado no respectivo Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações.

Se necessário, o resultado do rateio seria informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

**Pessoas Vinculadas.** Foi aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, foram consideradas "Pessoas Vinculadas", conforme deveria ter sido obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva Ordem de Investimento ou no respectivo Pedido de Reserva, conforme o caso, sob pena de cancelamento nos termos da Cláusula 14 abaixo, as seguintes pessoas: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, administradores dos Coordenadores, da Emissora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Participantes Especiais; **(iii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de

serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; **(vii)** cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)"; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do inciso XVI, do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor.

Sob pena de cancelamento de sua Ordem de Investimento ou de seu Pedido de Reserva, respectivamente, pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deveria ter informado em sua Ordem de Investimento ou em seu Pedido de Reserva, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja fosse o caso.

Tendo em vista que não foi verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as Ordens de Investimento ou os Pedidos de Reserva realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não foram cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Uma vez que não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não houve limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode ter impactado adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI, e, uma vez que foi permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

#### **8.6. Formador de Mercado**

Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Apesar de referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

Adicionalmente, nos termos do artigo 4º, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder adotou todos os padrões de diligência no sentido de incentivar a Emissora e a Devedora quanto à adoção de padrões mais elevados de governança corporativa.

#### **8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver**

Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

#### **8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

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

**A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE TER AFETADO ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

## 9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Não aplicável, tendo em vista que não foi admitido o acréscimo, a remoção ou a substituição dos Créditos Imobiliários.

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

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora. Os CRI não contaram 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 suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização. Do mesmo modo, as Debêntures não contaram com qualquer tipo de garantia, seja real ou fidejussória.

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

Não aplicável, tendo em vista que 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 Investidores dos CRI.

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

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



## 10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

### 10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios

A emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, possui as seguintes características relevantes:

#### **a) Número de direitos creditórios adquiridos e valor total**

Não há direitos creditórios cedidos no âmbito da emissão.

A Devedora emitiu debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfaria, em 3 (três) séries, para colocação privada, de sua 24ª (vigésima quarta) emissão, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Foram emitidas 300.000 (trezentas mil) Debêntures, sendo 191.297 (cento e noventa e um mil e duzentos e noventa e sete) alocadas no âmbito da 1ª Série, 59.550 (cinquenta e nove mil, quinhentos e cinquenta) alocadas no âmbito da 2ª Série e 49.153 (quarenta e nove mil, cento e cinquenta e três) alocadas no âmbito da 3ª Série. O valor total da Emissão de Debêntures corresponde a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão das Debêntures"). A quantidade de séries e a alocação das Debêntures em cada série foram definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que a Escritura de Emissão de Debêntures foi objeto de aditamento, sem necessidade de **(a)** aprovação da Emissora e das demais Partes da Escritura de Emissão de Debêntures, **(b)** deliberação societária adicional da Devedora; ou **(c)** aprovação em assembleia especial dos Investidores de CRI.

#### **b) Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos**

##### Atualização Monetária

As Debêntures 1ª Série e da 2ª Série não estarão sujeitas à atualização monetária.

Atualização Monetária das Debêntures 3ª Série: O Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado mensalmente pelo IBGE, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação das Debêntures 3ª Série, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, automaticamente, calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série"):

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

"VNe" = Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, na primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, após amortização ou incorporação, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

onde:

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

"k" = número inteiro de 1 até n;

" $n$ " = número total de números-índices do IPCA considerados na atualização monetária das Debêntures 3ª Série, sendo 'n' um número inteiro;

" $NI_k$ " = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário das Debêntures 3ª Série (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário das Debêntures 3ª Série, ' $NI_k$ ' corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização;

" $NI_{k-1}$ " = valor do número-índice do IPCA utilizado por  $NI_k$  no mês anterior ao mês 'k'.

" $dup$ " = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série ou a Data de Aniversário das Debêntures 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo 'dup' um número inteiro. Exclusivamente na 1ª (primeira) Data de Aniversário após a 1ª integralização, o " $dup$ " apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

" $dut$ " = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário das Debêntures 3ª Série imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário das Debêntures 3ª Série imediatamente subsequente, exclusive, sendo 'dut' um número inteiro. Para a 1ª (primeira) Data de Aniversário em 13 de novembro de 2024, " $dut$ " será considerado com 23 (vinte e três) Dias Úteis.

#### Observações:

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

Considera-se como "Data de Aniversário" todo segundo Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários das Debêntures 3ª Série consecutivas;

A aplicação da Atualização Monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer outra formalidade.

Os fatores resultantes das expressões  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

onde:

" $NI_{kp}$ " = corresponde ao número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

" $NI_{k-1}$ " = conforme definido acima; e

"Projeção" = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Remuneração das Debêntures 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures 1ª Série, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 13,0180% (treze inteiros e cento e oitenta décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração das Debêntures 1ª Série"). A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada conforme a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 1ª Série devida no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série na última data de amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator de Juros = \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

$i = 13,0180$ ;

DP = número de Dias Úteis entre **(i)** a Primeira Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série e a data de cálculo, para o primeiro Período de Capitalização; ou **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente anterior e data de cálculo, para os demais Períodos de Capitalização, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverão ser acrescidos 2 (dois) Dias Úteis ao "DP" apurado.

Remuneração das Debêntures 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração das Debêntures 2ª Série"). A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada conforme a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 2ª Série devida no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série na última data de amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = (Fator DI \times Fator Spread)$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI<sub>k</sub>, desde a primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo "k" um número inteiro;

nDI = número total de Taxas DI, consideradas entre a Primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "nDI" um número inteiro; e

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

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

onde:

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

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

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

onde:

i = 0,3000;

DP = número de Dias Úteis entre **(i)** a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, para o primeiro Período de Capitalização; ou **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série imediatamente anterior e data de cálculo, para os demais Períodos de Capitalização, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente na 1ª (primeira) Data de Pagamento após a 1ª (primeira) data de integralização deverá ser acrescido ao "DP" apurado um prêmio de 2 (dois) dias úteis.

#### Observações:

- (i)** o fator resultante da expressão (1 + TDI<sub>k</sub>) é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii)** efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDI<sub>k</sub>), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii)** uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv)** o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v)** a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma; e
- (vi)** para efeito de cálculo da TDI<sub>k</sub>, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 (onze), considerando que os dias decorridos entre o dia 11 (onze), 12 (doze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis.

- (vii) excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração, deverá ser acrescido ao Fator DI um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização, de modo a fazer com que o Fator DI apurado para as Debêntures seja idêntico ao Fator DI apurado para os CRI, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista acima.

Remuneração das Debêntures 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,1512% (sete inteiros e mil quinhentos e doze décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração das Debêntures 3ª Série", e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures 1ª Série e com a Remuneração das Debêntures 2ª Série, "Remuneração das Debêntures"). A Remuneração das Debêntures 3ª Série será calculada conforme a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 3ª Série devida no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série na última data de amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

$$i = 7,1512;$$

DP = número de Dias Úteis entre (i) a Primeira Data de Integralização das Debêntures da 3ª Série e a data de cálculo, para o primeiro Período de Capitalização; ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série imediatamente anterior e data de cálculo, para os demais Períodos de Capitalização, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverão ser acrescidos 2 (dois) Dias Úteis ao "DP" apurado.

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga conforme as datas dos fluxogramas de pagamentos constantes do Anexo II, Anexo III e do Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures").

### **c) Prazos de vencimento dos créditos**

Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo de vencimento das Debêntures 1ª Série será de 1.821 (mil oitocentos e vinte e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de outubro de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série"), o prazo das Debêntures 2ª Série será de 1.821 (mil oitocentos e vinte e um) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 10 de outubro de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série"), e o prazo das Debêntures 3ª Série será de 2.554 (dois mil quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de outubro de 2031 ("Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures das 1ª Série e a Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série, "Data de Vencimento").

#### **d) Períodos de amortização**

**Amortização Programada.** Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou Vencimento Antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, o (i) Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série e (ii) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, será amortizado conforme datas e percentuais indicados nos Anexos II, III e IV da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Amortização Programada das Debêntures**").

**Amortização Extraordinária Facultativa.** A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, para as Debêntures 1ª Série e Debêntures 2ª Série ou (ii) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, para as Debêntures 3ª Série, a partir de 15 de outubro de 2027 (inclusive), independentemente da anuência da Debenturista ou dos Investidores de CRI, mediante comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa ("**Amortização Extraordinária Facultativa**").

**Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 1ª Série.** Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 1ª Série, a Emissora fará jus ao recebimento do valor indicado nos itens "(i)" e "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures 1ª Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures 1ª Série, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet<sup>1</sup>, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures 1ª Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 1ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios ("**Valor Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 1ª Série**"):

$$VP = \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNE_k}{FVP_k} \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures 1ª Série;

VNE<sub>k</sub> = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures 1ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 1ª Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures 1ª Série, sendo n um número inteiro;

FVP<sub>k</sub> = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP_k = [(1 + Taxa DI)]^{(nk/252)}$$

onde:

<sup>1</sup> [https://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/](https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/)

nk = número de Dias Úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 1ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures 1ª Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 1ª Série.

Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 2ª Série. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 2ª Série, a Debenturista fará jus ao recebimento da parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 2ª Série, acrescido **(a)** da Remuneração das Debêntures 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 2ª Série; **(b)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures 2ª Série, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 2ª Série, se houver (sendo o Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, acrescido dos valores previstos no item (a) acima e neste item (b) o "Valor Base de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 2ª Série"); e **(c)** de um prêmio equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures 2ª Série, incidente sobre o Valor Base de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 2ª Série e, conforme fórmula abaixo ("Valor Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 2ª Série"):

$$\text{Prêmio} = (PU * ((P+1)^{(du/252)})) - PU$$

onde:

P = 0,30%;

du = número de Dias Úteis contados a partir da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 2ª Série até a Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série; e

PU = Valor Base de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 2ª Série, na data do data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 2ª Série.

Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 3ª Série.

Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 3ª Série. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 3ª Série, a Emissora fará jus ao recebimento do que for maior entre: (i) a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 3ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures 3ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios, conforme aplicáveis; e (ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série e da Remuneração das Debêntures 3ª Série, objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 3ª Série, utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures 3ª Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de eventuais Encargos Moratórios ("Valor Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 3ª Série" e, em conjunto com o Valor Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 1ª Série e o Valor Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 2ª Série, individualmente e indistintamente, "Valor Amortização Extraordinária Facultativa"):

$$VP = \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right) \times PVNa$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures 3ª Série, objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 3ª Série;

C = conforme definido e calculado na Cláusula 4.2.4 acima;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;

VNE<sub>k</sub> = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures 3ª Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série, e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série;

PVNa = percentual do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, a ser amortizado;

FVP<sub>k</sub> = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP_k = \{[(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures 3ª Série.

N<sub>k</sub> = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 3ª Série, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

*Duration* = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left( \frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left( \frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

Observado o disposto acima, a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente poderá ocorrer mediante comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, dirigida à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(a)** a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva Série, que deverá ser um Dia Útil; **(b)** a menção dos componentes do valor de pagamento da respectiva Série, conforme previstos na Cláusula 10.3.1 do Termo de Securitização; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva Série.

#### **e) Finalidade dos créditos**

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da presente Emissão serão destinados pela Emissora diretamente e/ou por SPE Investidas, até a data de vencimento dos CRI, em 15 de outubro de 2031, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, para pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária futuras, ou seja, ainda não incorridas até a presente data, pela Emissora e/ou SPE Investidas, diretamente atinentes ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do objeto social da Emissora e neste Prospecto.

Adicionalmente, a Devedora declarou no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, que está apta a figurar como devedora do lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; e (b) não ser instituição financeira

ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, ou, ainda, Controlada de quaisquer dessas entidades.

#### **f) Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos**

Não serão constituídas quaisquer garantias vinculadas aos CRI e/ou às Debêntures.

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

Não aplicável, tendo em vista que as Debêntures, que representam os Créditos Imobiliários, através das CCI, não foram cedidas à Securitizadora, mas serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI e 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**

O valor total dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures e representados pelas CCI, os quais servem de lastro para os CRI, é devido, em sua integralidade, pela Devedora.

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

Não aplicável, tendo em vista que a Oferta não possui originador ou cedente para a concessão de crédito, e os Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, através das CCI, serão subscritos e integralizados diretamente pela Emissora.

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

O pagamento da remuneração das Debêntures será realizado, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, a remuneração das Debêntures será paga conforme previsto nos fluxogramas de pagamentos das Debêntures na forma dos Anexos II, III e IV da Escritura de Emissão de Debêntures ("Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures").

Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

#### **10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compoão 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 são representados pelas Debêntures e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data deste Prospecto Definitivo, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las.

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

- (i) Resgate antecipado facultativo total de debêntures da 14ª emissão da Devedora;
- (ii) Resgate antecipado facultativo total de debêntures da 12ª emissão da Devedora; e
- (iii) Resgate antecipado facultativo total de debêntures da 10ª emissão da Devedora, cujos direitos creditórios foram vinculados como lastro da 15ª (décima quinta) série da 4ª (quarta) emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Companhia de Securitização.

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente 5,54% (cinco inteiros e cinquenta e quatro centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão com lastro em debêntures de emissão de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

**10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou 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**

Contudo, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não terem conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos direitos creditórios decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Para mais informações, vide o fator de risco "*Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*" na seção "4. Fatores de Risco" deste Prospecto.

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

As hipóteses de resgate antecipado, amortização extraordinária facultativa, resgate antecipado por oferta de resgate e vencimento antecipado das Debêntures estão descritas na Seção "*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*" 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 das Debêntures: Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo total das Debêntures, **(i)** a qualquer momento, a partir da data em que seja configurada a hipótese de incidência de *gross up* relacionado às Debêntures ou aos CRI; ou **(ii)** por qualquer motivo, a partir de 15 de outubro de 2027, com o consequente cancelamento de tais Debêntures da respectiva Série e, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Investidores de CRI, mediante o envio de Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures").

Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Em razão do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, com o conseqüente cancelamento das Debêntures, a Securitizadora fará jus ao recebimento:

**(i) no caso das Debêntures 1ª Série:** do valor indicado nos itens "(i)" e "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures 1ª Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures 1ª Série, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet<sup>2</sup>, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures 1ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios ("Valor Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série"):

$$VP = \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNE_k}{FVP_k} \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures 1ª Série;

VNE<sub>k</sub> = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures 1ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 1ª Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures 1ª Série, sendo n um número inteiro;

FVP<sub>k</sub> = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP_k = [(1 + Taxa DI)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures 1ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

**(ii) no caso das Debêntures 2ª Série:** do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, acrescido **(a)** da Remuneração das Debêntures 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; **(b)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures 2ª Série, devidos e não pagos até a data do data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures 2ª Série, se houver (sendo o Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, acrescido dos valores previstos no item (a) acima e neste item (b) o "Valor Base de Resgate das Debêntures 2ª Série"); e **(c)** de um prêmio equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos

<sup>2</sup> [https://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/](https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/)

e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures 2ª Série, incidente sobre o Valor Base de Resgate das Debêntures 2ª Série e, conforme fórmula abaixo ("Valor Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 2ª Série"):

$$\text{Prêmio} = (PU * ((P+1)^{(du/252)})) - PU$$

onde:

P = 0,30%;

du = número de Dias Úteis contados a partir da data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 2ª Série até a Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série; e

PU = Valor Base de Resgate das Debêntures 2ª Série, na data do data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures 2ª Série.

**(iii) no caso das Debêntures 3ª Série:** do valor indicado nos itens "(i)" ou "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série (ou seu respectivo saldo), conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures 3ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, e eventuais Encargos Moratórios; e (ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série e da Remuneração das Debêntures 3ª Série, utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures 3ª Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de eventuais Encargos Moratórios ("Valor Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 3ª Série" e, em conjunto com o Valor Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série e o Valor Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 2ª Série, individual e indistintamente, "Valor Resgate Antecipado Facultativo");

$$VP = \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right)$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures 3ª Série;

C = conforme definido e calculado na Cláusula 6.4 do Termo de Securitização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;

VNE<sub>k</sub> = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures 3ª Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série, e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série;

FVP<sub>k</sub> = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP_k = \left\{ \left[ (1 + \text{TESOUROIPCA})^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures 3ª Série.

N<sub>k</sub> = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

*Duration* = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Duration} = \left( \frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left( \frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

Observado o disposto acima, o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures somente poderá ocorrer mediante comunicação de Resgate Antecipado Total das Debêntures, dirigida à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(a)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil; **(b)** a menção dos componentes do valor de pagamento, conforme previstos na Cláusula 10.1.1 do Termo de Securitização; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures deverão ser obrigatoriamente canceladas.

Não será permitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures observado que, para fins do Resgate Antecipado Facultativo Total, não será considerado resgate antecipado parcial o resgate antecipado da totalidade de uma das Séries das Debêntures.

Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI: A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Investidores de CRI, realizar, de forma unilateral, o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos descritos na seção "2.6. *Resumo das Principais Características da Oferta - Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI*" deste Prospecto.

Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da data de emissão das Debêntures de cada Série, realizar uma oferta de resgate antecipado direcionada a totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"). A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será endereçada à Securitizadora e a todos os Investidores de CRI de determinada Série, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Investidores de CRI da respectiva Série para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares.

A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário ("Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo: **(i)** a(s) Série(s) objeto da Oferta de Resgate Antecipado; **(ii)** a efetiva data para o resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, que coincidirá com o pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido abaixo), que deverá ser um Dia Útil; **(iii)** a menção a que o Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será calculado, conforme disposto abaixo; **(iv)** o valor do prêmio de resgate antecipado a ser oferecido pela Devedora, caso exista, que não poderá ser negativo; **(v)** a forma e o prazo limite de manifestação à Devedora por parte da Emissora acerca dos Investidores de CRI que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, observado o disposto abaixo; e **(vi)** as demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Devedora e pelos Investidores de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, os Investidores de CRI farão jus ao pagamento do (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, para as Debêntures 1ª Série e Debêntures 2ª Série ou (ii) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, para as Debêntures 3ª Série; acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou na última data de pagamento da Remuneração da respectiva Série das Debêntures até a data do seu efetivo resgate e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido de prêmio de resgate, que, caso exista, o qual não poderá ser negativo ("Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures").

Caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Securitizadora deverá, obrigatoriamente, realizar uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme descrita na seção "2.6. *Resumo das Principais Características da Oferta - Oferta de Resgate Antecipado dos CRI*" deste Prospecto.

**10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios**

Agente Fiduciário

Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Investidores de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Investidores de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI, para deliberar sobre a sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, caso aplicável, e a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto a Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados junto à B3, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal ou domicílio da Emissora e/ou da LOG;
- (xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do patrimônio separado;
- (xii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Investidores de CRI, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (xiii) comparecer às Assembleias Especiais de Investidores de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) manter atualizada a relação de Investidores de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (xv) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvi) comunicar aos Investidores de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias, caso aplicável, e a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Resolução CVM 17;

- (xvii) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (xviii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na Cláusula 13.1 do Termo de Securitização;
- (xix) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (xx) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores, conforme estipulado no Termo de Securitização;
- (xxi) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários;
- (xxii) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar que os Créditos Imobiliários não sejam cedidos a terceiros;
- (xxiii) fornecer à Emissora o termo de quitação, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário após uma vez resgatados integralmente os CRI;
- (xxiv) disponibilizar o saldo devedor unitário dos CRI, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website;
- (xxv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo o conteúdo do artigo 15 da Resolução CVM 17.

#### Instituição Custodiante

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante, será responsável pela custódia da Emissão de CCI, nos termos dos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931. Nesse sentido, a Instituição Custodiante fará a custódia dos documentos que representam os direitos creditórios vinculados à emissão, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, quais sejam: **(1)** 1 (uma) via original emitida eletronicamente (1.a) da Escritura de Emissão de Debêntures, (1.b) da Escritura de Emissão de CCI; (1.c) do Boletim de Subscrição das Debêntures, (1.d) do Termo de Securitização, e (1.e) de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens (1.a) e (1.d), e **(2)** 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) do livro de registro das Debêntures ("Documentos Comprobatórios do Lastro").

#### Escriturador

O **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, responsável pela escrituração dos CRI, enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (segmento CETIP UTVM) ("Escriturador"), atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

#### Banco Liquidante

O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Banco Liquidante") foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores de CRI, executados por meio da B3.

### Agência de Classificação de Risco dos CRI

A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM 60.

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Investidores de CRI: (i) Moody's América Latina Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05; (ii) Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33; e (iii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40.

### Audidores Independentes da Emissora

A **BLB AUDITORES INDEPENDENTES**, com estabelecimento na Avenida Presidente Vargas, nº 2121, conjunto 603, Jardim América, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP 14.024-260, inscrita no CNPJ sob o número 06.096.033/0001-63 foi contratada pela Emissora para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio na prestação deste serviço, devendo atualizar as informações dos CRI e, se for o caso, aditar o Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas na Seção "2.6, item j) pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos".

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis e de acordo com o quanto aprovado pelos Investidores de CRI em Assembleia Especial de Investidores de CRI convocada para esse fim.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, parágrafo 1º, da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Investidores de CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário e Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, aos Investidores de CRI.

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

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

Em caso de falências e recuperação, por se tratar de evento de vencimento antecipado automático, os CRI serão considerados vencidos automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Investidores de CRI, devendo a Emissora efetuar o pagamento do (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, para os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série ou (ii) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme o caso, para dos CRI 3ª Série, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito das Debêntures,

acrescido da Remuneração aplicável a cada Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização ("Valor do Resgate Antecipado").

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

Os procedimentos relativos à verificação do lastro dos direitos creditórios estão dispostos no item 3.2. "b" deste Prospecto.

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

A Instituição Custodiante foi contratada pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para realização da custódia dos Documentos Comprobatórios do Lastro.

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

O Custodiante assinará a declaração constante do Anexo I ao Termo de Securitização.

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

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



## 11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

### **11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou passam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios**

Seção não aplicável, tendo em vista que na estrutura da Oferta e da Emissão não há originadores e/ou cedentes (os Créditos Imobiliários 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 10.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil**

Seção não aplicável, tendo em vista que na estrutura da Oferta e da Emissão não há originadores e/ou cedentes (os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora).



## 12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS

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

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

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

Devedora: LOG Commercial Properties e Participações S.A.	
Data de Constituição	25/07/2007
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade anônima de capital aberto
País de Constituição	Brasil
Sede	Av. Prof. Mário Werneck 621, 10º andar - Conjunto 2, bairro Estoril, Belo Horizonte, Minas Gerais. CE:30.455-610
Prazo de Duração	Indeterminado

A Devedora tem como negócio a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em Condomínios Logísticos e em atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; A Devedora tem por objeto: (i) a administração de bens próprios e de terceiros; (ii) a prestação de serviços de engenharia e de construção de imóveis residenciais e/ou comerciais; (iii) a incorporação, construção, comercialização, locação e serviços correlatos, inclusive consultoria imobiliária, sobre imóveis próprios ou de terceiros, residenciais e/ou comerciais; e (iv) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

### 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 das Sociedades por Ações, 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 ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, bem como as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, contidas nas Informações Trimestrais (ITR), relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, estão incorporadas por referência a este Prospecto.

As demonstrações financeiras e as informações contábeis intermediárias da Devedora mencionadas acima foram auditadas ou revisadas, conforme o caso, por seus auditores independentes, descritos no item "16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos três últimos exercícios sociais", na página 104 deste Prospecto.

**Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidada da Devedora e as informações trimestrais individuais e consolidadas da Devedora, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo" deste Prospecto, na página 101 deste Prospecto.**

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

#### Capitalização da Devedora

A capitalização total da Devedora, composta por empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), arrendamento (circulante e não circulante) e patrimônio líquido em 30 de junho de 2024 está apresentada na tabela abaixo e indica (i) a posição naquela data na coluna "Histórico"; e

(ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, ou seja, recursos brutos no montante de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta de R\$ 7.548.143,13 (sete milhões, quinhentos e quarenta e oito mil, cento e quarenta e três reais e treze centavos), conforme previstas no item "14.2" deste Prospecto, perfazendo recursos líquidos no montante de R\$ 292.451.856,87 (duzentos e noventa e dois milhões, quatrocentos e cinquenta e um mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e oitenta e sete centavos) na coluna "Ajustado". As informações abaixo referentes à coluna "Histórico", foram extraídas das informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), em 30 de junho de 2024.

	Em 30 de junho de 2024	
	Histórico	Ajustado <sup>1</sup>
	(Em milhares de R\$)	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante)	277.793	277.793
Arrendamento (circulante)	770	770
Empréstimos, financiamentos e debêntures (não circulante)	1.775.544	2.067.996
Arrendamento (não circulante)	171.449	171.449
Patrimônio Líquido	3.786.683	3.786.683
Capitalização Total <sup>2</sup>	<b>6.012.239</b>	<b>6.304.691</b>

<sup>1</sup> Posição ajustada para refletir os recursos líquidos estimados da Oferta, ou seja, recursos brutos de R\$ 300.000 mil, deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta de R\$ 7.548 mil, conforme previstas no item "14.2" deste Prospecto, perfazendo recursos líquidos, que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 292.452 mil.

<sup>2</sup> A Capitalização Total consiste na soma de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), arrendamento (circulante e não circulante) e patrimônio líquido da Devedora. Ressalta-se que outras sociedades poderão utilizar definições diversas de capitalização total.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora contidas nas Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2024, e em conjunto com as respectivas notas explicativas, incorporadas por referência a este Prospecto.

Os recursos líquidos que a Devedora espera captar com a Oferta, no montante de R\$ 292.451.856,87 (duzentos e noventa e dois milhões, quatrocentos e cinquenta e um mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e oitenta e sete centavos), apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, impactos (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; e (iii) nos índices de endividamento da Devedora, conforme demonstrados nas tabelas abaixo.

### **Índices Financeiros**

As tabelas abaixo apresentam, **(i)** na coluna "Índice Histórico", os índices referidos calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024; e **(ii)** na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta:

Índice de Liquidez	Em 30 de junho de 2024	
	Índice Histórico	Índice Ajustado <sup>2</sup>
Liquidez geral <sup>1</sup>	2,38	2,25

<sup>1</sup> O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante somado ao ativo não circulante pelo passivo circulante somado ao passivo não circulante em 30 de junho de 2024.

<sup>2</sup> O "Índice Ajustado" consideram os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante de R\$ 292.452 mil, sem considerar o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.

Índice de Atividade	Em 30 de junho de 2024	
	Índice Histórico	Índice Ajustado <sup>3</sup>
Prazo Médio de Recebimento de Clientes (em dias) <sup>1</sup>	80	80
Giro do Ativo Médio Total <sup>2</sup>	0,02	0,02

<sup>1</sup> O prazo médio de recebimento de clientes corresponde ao quociente da divisão do saldo médio do contas a receber de locação e provisão para risco de crédito (saldo do contas a receber de locação líquido da provisão para risco de crédito do circulante em 30 de junho de 2024 acrescido do saldo do contas a receber de locação líquido da provisão para risco de crédito do circulante em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois) pela receita bruta de aluguel do período de seis meses findo em 30 de junho de 2024; e multiplicado pela quantidade de dias no período de 6 meses (180 dias).

<sup>2</sup> O giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita bruta de aluguel do período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 pela (ii) soma do ativo total em 30 de junho de 2024 e do ativo total em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois.

<sup>3</sup> O "Índice Ajustado" consideram os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante de R\$292.452 mil, sem considerar o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.

Índice de Endividamento	Em 30 de junho de 2024	
	Índice Histórico	Índice Ajustado <sup>2</sup>
Índice de endividamento <sup>1</sup>	0,31	0,31

<sup>1</sup> O índice de endividamento corresponde ao quociente da divisão da soma dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) deduzido do saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos de valores mobiliários (circulante e não circulante), pelo total do patrimônio líquido em 30 de junho de 2024.

<sup>2</sup> O "Índice Ajustado" consideram os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante de R\$292.452 mil, sem considerar o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.

Índice de Lucratividade	Período de seis meses findo em 30 de junho de 2024	
	Índice Histórico	Índice Ajustado <sup>2</sup>
Margem Líquida <sup>1</sup>	137,25%	137,25%

<sup>1</sup> A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido do período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 pela receita líquida de aluguel e de serviços prestados do mesmo período.

<sup>2</sup> O "Índice Ajustado" consideram os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante de R\$292.452 mil, sem considerar o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.

### **Outras Informações Financeiras**

#### **EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado, EBITDA LTM, Margem EBITDA LTM, EBITDA Ajustado LTM e Margem EBITDA Ajustado LTM da Devedora**

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 156"), conciliada com suas demonstrações financeiras e/ou informações contábeis intermediárias e consiste no lucro líquido ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social corrente e diferido e pela depreciação e amortização.

A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita líquida de aluguel e de serviços prestados.

O EBITDA para o período de doze meses findo em 30 de junho de 2024 ("EBITDA LTM") é calculado pela soma do EBITDA do período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 e do EBITDA do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 deduzido do EBITDA do período de seis meses findo em 30 de junho de 2023.

A Margem EBITDA para o período de doze meses findo em 30 de junho de 2024 é calculada pelo EBITDA LTM dividido pela receita líquida de aluguel e de serviços prestados para o período de doze meses findo em 30 de junho de 2024.

O EBITDA Ajustado para o período de doze meses findo em 30 de junho de 2024 ("EBITDA Ajustado LTM") é calculado pela soma do EBITDA Ajustado do período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 e do EBITDA Ajustado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 deduzido do EBITDA Ajustado do período de seis meses findo em 30 de junho de 2023.

A Margem EBITDA Ajustado para o período de doze meses findo em 30 de junho de 2024 é calculada pelo EBITDA Ajustado LTM dividido pela receita líquida de aluguel e de serviços prestados para o período de doze meses findo em 30 de junho de 2024.

O EBITDA Ajustado refere-se ao lucro líquido ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social corrente e diferido, pela depreciação e amortização, por outras receitas (despesas) operacionais líquidas, pela variação do valor justo de propriedades para investimento e pelo resultado de equivalência patrimonial (em linha com índices financeiros utilizados em contratos celebrados pela Devedora).

A Margem EBITDA Ajustado é calculada pelo EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida de aluguel e de serviços prestados.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA Ajustado, o EBITDA LTM, a Margem o EBITDA LTM, o EBITDA Ajustado LTM e a Margem EBITDA Ajustado LTM não são medidas definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP"), nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* ("IASB"), não representam os fluxos de caixa para os exercícios/períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional, como substitutos dos fluxos de caixa, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos.

A Devedora utiliza o EBITDA e EBITDA LTM como medida de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Resolução CVM 156 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA e EBITDA LTM divulgados pela Devedora poderão não ser comparáveis ao EBITDA divulgado por outras sociedades. Além disso, empresas estrangeiras não estão sujeitas à Resolução CVM 156 e, portanto, podem apresentar métricas diferenciadas para o cálculo dessa medida. Adicionalmente, o EBITDA Ajustado e EBITDA Ajustado LTM não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras sociedades.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA Ajustado, o EBITDA LTM, a Margem o EBITDA LTM, o EBITDA Ajustado LTM e a Margem EBITDA Ajustado LTM apresentam limitações que afetam o seu uso como indicador de performance, pois não consideram certos custos intrínsecos ao seu negócio, que poderiam, por sua vez, afetar significativamente o resultado operacional, tais como o resultado financeiro, o imposto de renda e contribuição social, o custo e despesas de depreciação e amortização, bem como por outros itens sem impacto direto nos fluxos de caixa e/ou considerados não recorrentes pela Devedora.

As tabelas a seguir apresentam a reconciliação do lucro líquido para o EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado para os períodos/exercícios indicados abaixo.

(em R\$ milhares, exceto %s)	Período de doze meses findo em 30 de junho de	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de
	2024	2024	2023	2023
<b>Lucro líquido do período/exercício<sup>(1)</sup></b>	<b>269.061</b>	<b>147.188</b>	<b>73.087</b>	<b>194.960</b>
(+/-) Resultado financeiro <sup>(1)</sup>	84.284	41.578	33.904	76.610
(+/-) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido <sup>(1)</sup>	(2.713)	23.621	15.871	(10.463)
(+/-) Depreciação e amortização <sup>(1)</sup>	4.623	2.476	1.825	3.972
<b>EBITDA</b>	<b>355.255</b>	<b>214.863</b>	<b>124.687</b>	<b>265.079</b>
(+/-) Outras receitas (despesas) operacionais <sup>(1)(2)</sup>	122.504	48.435	90.434	164.503
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento <sup>(1)(3)</sup>	(325.623)	(184.017)	(116.192)	(257.798)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial <sup>(1)(4)</sup>	(6.080)	(2.057)	(2.781)	(6.808)
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>146.056</b>	<b>77.224</b>	<b>96.148</b>	<b>164.976</b>
Receita líquida de aluguel e de serviços prestados	202.962	107.242	124.436	220.156
<b>Margem EBITDA</b>	<b>175,0%</b>	<b>200,4%</b>	<b>100,2%</b>	<b>120,4%</b>
<b>Margem EBITDA ajustado</b>	<b>72,0%</b>	<b>72,0%</b>	<b>77,3%</b>	<b>74,9%</b>

- <sup>1</sup> O lucro líquido, o resultado financeiro, o imposto de renda e contribuição social correntes e diferido, a depreciação e amortização, as outras receitas (despesas) operacionais, a variação do valor justo de propriedade para investimento, o resultado de equivalência patrimonial e a receita líquida de aluguel e de serviços prestados para o período de doze meses findo em 30 de junho de 2024 consiste nos saldos das referidas rubricas para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, somada às respectivas rubricas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, subtraído das respectivas rubricas para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023.
- <sup>2</sup> Refere-se ao ganho ou a perda na alienação de propriedades para investimentos, representando o resultado líquido da receita de venda, custo de venda adicionado aos gastos com obras e manutenções pós-venda incorrido ao longo do período, impostos (PIS e COFINS) relacionados e ajuste a valor presente do Contas a Receber das vendas, está sendo adicionado / excluído por se tratar de atividades de desenvolvimento.
- <sup>3</sup> Refere-se à variação do valor justo de propriedades para investimento, calculada por avaliadores externos, está adicionado / excluído por não ter efeito de caixa para a Companhia.
- <sup>4</sup> Refere-se à equivalência patrimonial (lucro líquido ou prejuízo multiplicado pelo percentual de participação) e aos juros capitalizados referentes à controlada em conjunto Betim Incorporações S.A. está adicionado / excluído por se tratar de uma atividade que está fora do *core business* da Companhia. O valor justo de propriedades para investimento de controladas em conjunto, calculado por avaliadores externos, incluindo os impostos relacionados, está adicionado / excluído por não ter efeito de caixa para a Companhia.

*Dívida Líquida, Dívida Líquida Ajustada, Dívida Líquida pelo Patrimônio Líquido, Dívida Líquida Ajustada pelo Patrimônio Líquido, Dívida Líquida Ajustada pelo EBITDA, Loan to Value e Loan to Value Ajustado.*

A Dívida Líquida é uma medição não contábil divulgada pela Devedora que corresponde ao somatório dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante).

A Dívida Líquida pelo Patrimônio Líquido corresponde a divisão da Dívida Líquida, conforme descrito anteriormente, pelo patrimônio líquido consolidado nas mesmas datas. A Devedora utiliza este índice como indicador de alavancagem financeira em relação ao patrimônio líquido consolidado.

A Dívida Líquida ajustada é uma medição não contábil divulgada pela Devedora que corresponde ao somatório dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante) e do contas a receber de venda de participação acionária / ativos (circulante e não circulante).

A Dívida Líquida ajustada pelo EBITDA LTM corresponde a divisão da Dívida Líquida ajustada, conforme descrito anteriormente, pelo EBITDA LTM, conforme descrito anteriormente, nas mesmas datas.

A Dívida Líquida ajustada pelo Patrimônio Líquido corresponde a divisão da Dívida Líquida ajustada, conforme descrito anteriormente, pelo patrimônio líquido consolidado nas mesmas datas. A Devedora utiliza este índice como indicador de alavancagem financeira em relação ao patrimônio líquido consolidado.

A Dívida Líquida ajustada, a dívida líquida ajustada pelo patrimônio líquido e a dívida líquida ajustada pelo EBITDA LTM não são considerados medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelo BR GAAP nem pelas IFRS, emitidas pelo IASB e não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular a Dívida Líquida e, conseqüentemente, a dívida líquida pelo patrimônio líquido de forma distinta ao calculado pela Devedora não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. A administração da Devedora entende que a medição da Dívida Líquida e Dívida Líquida pelo Patrimônio Líquido é útil tanto para a Devedora quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao patrimônio líquido.

O *Loan to Value* é uma medição não contábil divulgada pela Devedora que corresponde a dívida líquida, dividida pela Propriedade para Investimento.

O *Loan to Value Ajustado* é uma medição não contábil divulgada pela Devedora que corresponde a dívida líquida ajustada, dividida pela Propriedade para Investimento.

	Em e/ou período de doze meses findo em 30 de junho de	Em e/ou exercício findo em 31 de dezembro de
(em R\$ milhares, quando indicado de outra forma)	2024	2023
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante)	2.053.337	1.897.737
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(220.181)	(396.515)
(-) Títulos e Valores Mobiliários (circulante e não circulante)	(669.434)	(357.073)
<b>(=) Dívida líquida</b>	<b>1.163.722</b>	<b>1.144.149</b>
(-) Contas a receber de venda de participação acionária / ativos (circulante e não circulante) <sup>(1)</sup>	(632.535)	(648.504)
<b>(=) Dívida líquida ajustada</b>	<b>531.187</b>	<b>495.645</b>
(=) Patrimônio líquido	3.786.683	3.732.221
<b>(=) Dívida líquida / Patrimônio Líquido</b>	<b>30,7%</b>	<b>30,7%</b>
<b>(=) Dívida líquida ajustada / Patrimônio Líquido</b>	<b>14,0%</b>	<b>13,3%</b>
EBITDA LTM <sup>(2)</sup>	355.255	265.079
<b>(=) Dívida líquida ajustada / EBITDA LTM <sup>1</sup></b>	<b>1,5x</b>	<b>1,9x</b>
Propriedade para Investimento	4.473.728	4.308.118
<b>(=) Loan to Value</b>	<b>45,9%</b>	<b>44,1%</b>
<b>(=) Loan to Value ajustado</b>	<b>11,9%</b>	<b>11,5%</b>

<sup>1</sup> Refere-se ao valor a receber da alienação de propriedades para investimentos, o valor é adicionado/excluído, pois representa um título de alta liquidez e baixa probabilidade de perda.

<sup>2</sup> O EBITDA para o período de doze meses findo em 30 de junho de 2024 ("EBITDA LTM") é calculado pela soma do EBITDA do período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 e do EBITDA do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 deduzido do EBITDA do período de seis meses findo em 30 de junho de 2023.

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

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez que a Devedora é companhia aberta, a apresentação de tais informações são facultativas e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Para maiores informações, vide o fator de risco "Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora" constante na página 26 deste Prospecto.

Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo", na página 101 deste Prospecto.

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

### ***Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder***

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

### ***Relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, e considerando os últimos 12 meses que antecederam o lançamento desta Oferta, existem os seguintes relacionamentos relevantes entre o Coordenador Líder e sociedades de seu respectivo grupo econômico e a Devedora e sociedades de seu respectivo grupo econômico:

- o Coordenador Líder atuou como coordenador líder da 23ª emissão de debêntures não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, a ser convolada em da espécie com garantia real, sob o rito de registro automático, para distribuição pública, da Devedora, no valor de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), com garantia de fundo de investimento em renda fixa privado (FI RF Privado), ocorrida em 2024;
- a Devedora e/ou sociedades do seu grupo econômico efetuam esporadicamente operações de derivativos com o Coordenador Líder ou sociedades do seu grupo econômico para *hedge* de dívidas corporativas. Devido à natureza desses contratos de derivativos, não há predeterminação de remuneração a favor do Coordenador Líder ou sociedades do seu grupo econômico, sendo que o Coordenador Líder poderá averiguar ao término destes contratos ganho ou perda decorrentes de tais operações. Estes contratos possuem vencimentos em 2028; e
- serviços de pagamentos, depósitos à vista, aplicação automática, rede e cartões corporativo contratados entre empresas do grupo econômico da Devedora e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Além do descrito acima, o Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da/devidos pela Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

O Coordenador Líder e a Devedora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu grupo econômico.

### ***Relacionamento entre o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder***

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

### ***Relacionamento entre a Instituição Custodiante e o Coordenador Líder***

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Custodiante participa como custodiante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

O Coordenador Líder e o Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

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

### ***Relacionamento entre o Banco Liquidante/Escriturador e o Coordenador Líder***

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

### ***Relacionamento entre a Agência de Classificação de Risco e o Coordenador Líder***

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Agência de Classificação de Risco.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

### ***Relacionamento entre a Emissora e a Devedora***

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com a Devedora. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

### ***Relacionamento entre a Emissora e o Agente Fiduciário***

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento comercial com a Emissora, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, na medida em que prestam serviços, tais como de Agente Fiduciário, nas emissões da Emissora discriminadas no Anexo XII do Termo de Securitização anexo ao presente Prospecto. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário. As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

### ***Relacionamento entre a Emissora e a Instituição Custodiante***

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém relacionamento comercial com o Custodiante, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, na medida em que prestam serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a emissora e o custodiante. as partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

### ***Relacionamento entre a Emissora e o Banco Liquidante/Escriturador***

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com o Banco Liquidante e Escriturador. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

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

#### Condições Precedentes

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, o cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, incluindo o exercício da garantia firme, está condicionado ao atendimento cumulativo, das seguintes condições precedentes, até a data de obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação, ("Condições Precedentes"), sendo que este poderá ser resilido, com conseqüente cancelamento da Oferta, a qualquer momento, pelo Coordenador Líder, sem quaisquer ônus, mediante notificação enviada com 1 (um) dia de antecedência às demais Partes no caso de descumprimento de qualquer das Condições Precedentes, nas seguintes hipóteses:

- (i) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora ao Coordenador Líder e aos assessores legais de todos documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, consistentes, precisos, atuais e necessários para atender às normas e requisitos aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence*;
- (ii) negociação, preparação, formalização e registros, conforme o caso, da documentação necessária para a efetivação da Emissão e da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, à Emissora aos assessores legais e em conformidade com a legislação aplicável, incluindo, sem limitação: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** ao Termo de Securitização; **(iv)** ao Contrato de Distribuição e os Termos de Adesão; **(v)** o Aviso ao Mercado; **(vi)** o Anúncio de Início; **(vii)** o Anúncio de Encerramento; **(viii)** os Prospectos; **(ix)** a Lâmina da Oferta; **(x)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(xi)** as intenções de investimento da Oferta; **(xii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xiii)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima ("Documentos da Operação");
- (iii) seja acordado, entre a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder, o conteúdo do material de *marketing* e/ou de qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentações aplicáveis e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (iv) obtenção de registro: **(a)** para colocação dos CRI no mercado primário no MDA; e **(b)** para negociação no mercado secundário no CETIP21, ambos administrados pela B3, a critério do Coordenador Líder;
- (v) obtenção do registro da Oferta sob rito automático, nos termos da Resolução CVM 160, perante a CVM;
- (vi) realização e conclusão satisfatória da auditoria jurídica (*due diligence*), em termos satisfatórios a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (vii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e Afiliadas (conforme definida abaixo), junto ao Coordenador Líder ou qualquer de suas sociedades afiliadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (viii) obtenção pela Emissora e pela Devedora de todas e quaisquer autorizações e aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo eventual consentimento de terceiros), necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação para efetivação da Emissão e da Oferta;

- 
- 
- (ix) formalização, registro e publicação da RCA da Devedora que aprovou a Emissão de Debêntures, na JUCEMG e nos endereços eletrônicos da Companhia (ri.logcp.com.br), CVM (cvm.gov.br), da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) (b3.com.br), de acordo com o disposto no artigo 62, I, e 289 da Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022 (“Resolução CVM 166”);
  - (x) formalização e registro da Escritura de Emissão de Debêntures, na JUCEMG;
  - (xi) entrega, ao Coordenador Líder, em até 01 (um) dia útil antes da data de liquidação dos CRI, das versões finais das opiniões legais dos assessores legais, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder (conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares), com a finalidade de atender ao dever de diligência exigida pela regulamentação em vigor atestando a legalidade, validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, conforme aplicável;
  - (xii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Emissora e pela Devedora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de liquidação da Oferta, atestando, entre outros, a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Emissora e pela Devedora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *due diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
  - (xiii) que os documentos apresentados pela Devedora ou suas afiliadas, assim entendidas aquelas entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum (“Afiliações”) para consecução da Oferta não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Emissão e/ou o estabelecido nos Documentos da Operação;
  - (xiv) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas ao Coordenador Líder nas demonstrações financeiras auditadas, informações contábeis intermediárias revisadas e/ou no processo de *due diligence* da Devedora e/ou da Emissora, e suas respectivas Afiliações, que possam afetar substancial e/ou adversamente a situação econômica, financeira, operacional e/ou reputacional da Devedora, da Emissora e/ou a Oferta;
  - (xv) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes que dão à Emissora, à Devedora, condição fundamental de funcionamento;
  - (xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, jurídicas, reputacionais e/ou operacionais da Emissora e/ou Devedora ou de seus atuais acionistas controladores;
  - (xvii) não ocorrência de alteração do controle acionário, direto ou indireto, da Emissora, da Devedora, e/ou de qualquer das suas controladas, nos termos dos artigos 116 e 254-A da Lei das Sociedades por Ações, exceto se previamente aprovada pelo Coordenador Líder;
  - (xviii) **(a)** Não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária e/ou Resilição Voluntária do presente Contrato, **(b)** ausência de descumprimento das obrigações pela Emissora e pela Devedora conforme descritas na Resolução CVM 160, Resolução CVM 60, Normativos da ANBIMA e à Resolução CMN 5.118, **(c)** ausência de descumprimento das obrigações da Emissora e da Devedora no âmbito do Contrato de Distribuição; e **(d)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas nos Documentos da Operação;
  - (xix) recolhimento, pela Emissora e/ou pela Devedora, conforme o caso, de quaisquer taxas ou tributos incidentes em razão da Emissão, inclusive para fins de registro da Oferta na B3, na ANBIMA e na CVM;
  - (xx) manutenção do registro de companhia aberta da Devedora e do registro de companhia securitizadora da Emissora, ambos perante a CVM ;
  - (xxi) obtenção de classificação de risco (*rating*) para a Emissão, em escala nacional, no mínimo equivalente a “AA+” (ou equivalente), a ser fornecido por agência de risco de reconhecida reputação, tais como a Fitch, Moody’s e Standard & Poor’s, contratada pela Devedora, devendo a Devedora e a Emissora fornecerem informações à(s) agência(s) de classificação de risco contratada(s) com toda transparência e clareza, para obtenção da classificação de risco mais precisa possível;

- 
- 
- (xxii) inexistência de descumprimento pela Devedora da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Devedora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a sua aplicabilidade e cuja exigibilidade esteja suspensa;
- (xxiii) inexistência de descumprimento pela Devedora e pela Emissora da legislação que versa sobre a não adoção de trabalho infantil, análogo a de escravo e de ações que incentivem a prostituição ("Legislação de Proteção Social");
- (xxiv) inexistência de violação ou indício de violação, pela Devedora e pela Emissora bem como suas Afiliadas, seus respectivos diretores, membros do conselho, administradores, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Contrato, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, o *UK Bribery Act 2010*, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) ("Leis Anticorrupção");
- (xxv) na ocorrência de **(a)** extinção, liquidação, dissolução, insolvência, decretação de falência, pedido de autofalência, independente de deferimento pelo juízo competente da Devedora e/ou da Emissora e/ou de qualquer de suas controladas e/ou de qualquer de seus acionistas controladores; **(b)** pedido de falência da Devedora e/ou da Emissora e/ou de qualquer de suas controladas e/ou de qualquer de seus acionistas controladores não elidido no prazo legal; **(c)** pedido de recuperação judicial, formulado pela Devedora e/ou pela Emissora, independente de deferimento pelo juízo competente, **(d)** medidas judiciais antecipatórias à procedimentos de insolvência ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora e/ou pela Emissora, por qualquer de suas controladas, coligadas e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (xxvi) aprovação da Emissão pelos comitês internos do Coordenador Líder;
- (xxvii) realização de *bring down due diligence* com relação à Emissora e à Devedora em data anterior **(a)** à divulgação do Aviso ao Mercado, **(b)** ao Procedimento de *Bookbuilding*; e **(c)** à liquidação da Oferta;
- (xxviii) apresentação, pela Devedora, de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, bem como de suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas revisadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), mais recentes;
- (xxix) recebimento pelo Coordenador Líder dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada entre a Devedora, o Coordenador Líder e os auditores independentes da Devedora, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, em suas versões finais e em termos aceitáveis ao Coordenador Líder, de acordo com as normas aplicáveis;
- (xxx) formalização da conclusão do processo de *back-up*, previamente ao início do *roadshow*, previamente à divulgação dos Prospectos, das informações do material publicitário da Oferta e das informações contidas nos Prospectos, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

- (xxxi) recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora (*CFO Certificate*), atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes dos Prospectos e/ou dos demais Documentos da Operação, que não foram passíveis de verificação no procedimento de *back-up*, ou verificadas de outra forma por terceiros independentes ou fontes públicas, (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder); e
- (xxxii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de *checklist* de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Normativos ANBIMA, a ser enviado pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder, antes da data de divulgação do Aviso ao Mercado.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Operação e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este, a Emissora e a Devedora acordaram o conjunto de Condições Precedentes, previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o Comissionamento de Descontinuidade. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a de eventual exercício da garantia firme, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na rescisão deste Contrato; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão deste Contrato, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas na Cláusula 4.1 acima não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Emissora e/ou pela Devedora, conforme o caso, de suas obrigações previstas neste Contrato, ou **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

#### Adesão Contratual

O Coordenador Líder convidou, a seu exclusivo critério, outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta, na qualidade de participante especial. Tal decisão não implicou em qualquer ônus ou pagamento de comissões e despesas adicionais, de qualquer espécie, pela Devedora perante o Coordenador Líder ou perante qualquer participante especial, sendo que, neste caso, foram celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição ("Termos de Adesão") entre o Coordenador Líder e os participantes especiais.

Os Termos de Adesão estabeleceram os termos e as condições para colocação dos CRI no âmbito da Oferta por tais participantes especiais, inclusive, sem limitação, quanto ao regime de colocação dos CRI no âmbito da Oferta, à eventual garantia firme de liquidação financeira e aos procedimentos para pagamento das quantias devidas a título de Comissionamento pela colocação dos CRI no âmbito da Oferta.

Por meio da celebração do respectivo Termos de Adesão, os Participantes Especiais aderiram integralmente às disposições do Contrato de Distribuição e outorgaram poderes ao Coordenador Líder para representá-los em todos os atos necessários para a consecução da Oferta.

### Regime de Colocação

Observado o cumprimento cumulativo de todas as obrigações e Condições Precedentes previstas neste Contrato, a distribuição pública de Oferta ocorrerá em regime de garantia firme de colocação para o montante total de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na primeira Data de Integralização, pelo Coordenador Líder desde que satisfeitas as condições previstas no presente Contrato, sendo certo que o seu exercício se dará sobre o saldo de CRI não distribuídos (“Garantia Firme”).

A Garantia Firme é válida até 10 de novembro de 2024, podendo ser prorrogada exclusivamente a critério do Coordenador Líder, sendo que a Garantia Firme será exercida se, e somente se, as Condições Precedentes forem cumpridas de forma satisfatória ao Coordenador Líder e, até tal data, não houver demanda para os CRI correspondentes ao Valor Total da Emissão.

A Garantia Firme somente será exercida pelo Coordenador Líder se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente dos CRI não subscrito, sendo certo que caso seja necessário o exercício da Garantia Firme por parte do Coordenador Líder, este exercerá a Garantia Firme nas taxas máximas aplicáveis no Procedimento de *Bookbuilding*, e na(s) Série(s) exclusivamente a critério individual do Coordenador Líder.

Para fins do item 5 do Anexo K da Resolução CVM 160, caso o Coordenador Líder eventualmente: (i) venham a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme; e (ii) tenham interesse em vender tais CRI, a revenda poderá ser feita após a divulgação do Anúncio de Encerramento, e pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda dos CRI, podendo considerar eventual ágio ou deságio, nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, deverá observar as restrições previstas na regulamentação aplicável, conforme descrito na Cláusula do Contrato de Distribuição.

A Devedora entende e concorda que, sem prejuízo do cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, é condição suspensiva para o exercício da Garantia Firme e para a liquidação da Emissão, o cumprimento integral de todas as obrigações pela Devedora e por seus assessores jurídicos, de forma tempestiva e satisfatória ao Coordenador Líder, as quais incluem, mas não se limitam, à consistência e nível de conforto (nos termos da regulamentação aplicável) das informações reveladas aos Investidores da Oferta no momento da divulgação nos Documentos da Operação.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Coordenador Líder poderá designar o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/4816-09 (“Sociedade Designada”), como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Itaú BBA no âmbito da Emissão

A cópia física do Contrato de Distribuição para consulta ou reprodução encontram-se nos endereços abaixo:

**ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.,**

CNPJ nº: 04.845.753/0001-59,

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, São Paulo - SP.

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

Demonstrativo de Custos da Oferta (Considerando Emissão de 300.000 CRI)			
Despesas	Valor Total <sup>(2)</sup>	Custo Unitário por CRI <sup>(2)</sup>	% do Preço Unitário
<b>Custos Totais (flat)</b>	<b>R\$7.548.143,13</b>	<b>R\$25,1605</b>	<b>2,51605%</b>
<b>Comissão de Coordenador Líder e/ou Participantes Especiais</b>	<b>R\$6.257.194,34</b>	<b>R\$20,8573</b>	<b>2,08573%</b>
Comissão de Coordenação e Estruturação <sup>(1a)</sup> (flat)	R\$699.708,45	R\$2,3324	0,23324%
Prêmio de Garantia Firme <sup>(1b)</sup> (flat)	R\$332.042,06	R\$1,1068	0,11068%

<b>Demonstrativo de Custos da Oferta (Considerando Emissão de 300.000 CRI)</b>			
<b>Despesas</b>	<b>Valor Total<sup>(2)</sup></b>	<b>Custo Unitário por CRI<sup>(2)</sup></b>	<b>% do Preço Unitário</b>
Comissão de Canal de Distribuição <sup>(1c)</sup>	R\$5.225.443,83	R\$17,4181	1,74181%
<b>Registros (CVM, B3 e ANBIMA)</b>	<b>R\$ 180.368,96</b>	<b>R\$ 0,6012</b>	<b>0,06012%</b>
CVM - Registro ( <i>flat</i> ) <sup>(3)</sup>	R\$ 90.000,00	R\$ 0,3000	0,03000%
ANBIMA - Registro de Oferta Pública ( <i>flat</i> ) <sup>(3)</sup>	R\$ 14.915,00	R\$ 0,0497	0,00497%
ANBIMA - Registro da Base de Dados de CRI ( <i>flat</i> ) <sup>(3)</sup>	R\$ 2.979,00	R\$ 0,0099	0,00099%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI ( <i>flat</i> ) <sup>(3)</sup>	R\$ 69.250,00	R\$ 0,2308	0,02308%
B3 - Registro CCI ( <i>flat</i> ) <sup>(3)</sup>	R\$ 3.000,00	R\$ 0,0100	0,00100%
B3 - Taxa de Liquidação Financeira ( <i>flat</i> )	R\$ 224,96	R\$ 0,0007	0,00007%
<b>Prestadores de Serviço do CRI (Flat)</b>	<b>R\$ 991.565,01</b>	<b>R\$ 3,3052</b>	<b>0,33052%</b>
Securizadora (Implantação) ( <i>flat</i> )	R\$ 26.135,33	R\$ 0,0871	0,00871%
Agente Fiduciário (Implantação) ( <i>flat</i> )	R\$ 18.212,86	R\$ 0,0607	0,00607%
Custodiante (Implantação) ( <i>flat</i> )	R\$ 15.537,23	R\$ 0,0518	0,00518%
Agência de Classificação de Risco (Implantação) ( <i>flat</i> )	R\$ 98.118,00	R\$ 0,3271	0,03271%
Escriturador e Liquidante (Implantação) ( <i>flat</i> )	R\$ 1.080,47	R\$ 0,0036	0,00036%
Advogados Externos ( <i>flat</i> )	R\$ 402.203,86	R\$ 1,3407	0,13407%
Audidores Independentes da Devedora ( <i>flat</i> )	R\$ 419.470,00	R\$ 1,3982	0,13982%
Audidores Independentes do Patrimônio Separado (Implantação) ( <i>flat</i> )	R\$ 2.025,89	R\$ 0,0068	0,00068%
Contador do Patrimônio Separado (Implantação) ( <i>flat</i> )	R\$ 281,37	R\$ 0,0009	0,00009%
Diagramação dos Documentos da Oferta ( <i>flat</i> )	R\$ 8.500,00	R\$ 0,0283	0,00283%
<b>Prestadores de Serviço do CRI (Recorrentes)</b>	<b>R\$ 119.014,82</b>	<b>R\$ 0,3967</b>	<b>0,03967%</b>
Securizadora (Manutenção) (mensal)	R\$ 3.376,48	R\$ 0,0113	0,00113%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	R\$ 18.212,86	R\$ 0,0607	0,00607%
Custodiante (Manutenção) (anual)	R\$ 8.854,45	R\$ 0,0295	0,00295%
B3 - Custódia da CCI (mensal)	R\$ 2.280,00	R\$ 0,0076	0,00076%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção) (anual)	R\$ 81.765,00	R\$ 0,2726	0,02726%
Escriturador e Liquidante (Manutenção) (anual)	R\$ 1.080,47	R\$ 0,0036	0,00036%
Audidores Independentes do Patrimônio Separado (anual)	R\$ 2.025,89	R\$ 0,0068	0,00068%
Contador do Patrimônio Separado (mensal)	R\$ 281,37	R\$ 0,0009	0,00009%
Destinação dos Recursos	R\$ 1.138,30	R\$ 0,0038	0,00038%

<sup>(1a)</sup> Comissão de Coordenação e Estruturação: comissão de 0,20% (vinte centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o Valor Total da Emissão, calculado com base no preço de subscrição dos CRI, sem considerar eventual ágio ou deságio.

<sup>(1b)</sup> Prêmio de Garantia Firme: comissão de 0,10% (dez centésimos por cento) aplicado sobre o volume total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados, calculado com base no Preço de Integralização, independente do exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder.

<sup>(1c)</sup> Comissão de Canal de Distribuição: comissão de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, multiplicada pelo prazo médio de cada Série, incidente sobre o valor total dos CRI da respectiva série, calculada com base no seu preço de subscrição dos CRI da respectiva Série, sem considerar eventual ágio ou deságio.

<sup>(2)</sup> Foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre as remunerações dos respectivos prestadores de serviços (*gross up*), quando aplicável.

<sup>(3)</sup> O valor dos custos acima foram calculados com base no valor de emissão de R\$ 300.000.000,00

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

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto:

### 15.1. Formulário de Referência

#### 15.1.1. *Formulário de Referência da Emissora*

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

- **CVM:** acessar <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)
- **Emissora:** <https://trusecuritizadora.com.br/acionistas/> (nesta página "Informações Financeiras", localizar a barra de pesquisa e buscar por "Formulário de Referência". Clicar sobre o link do Formulário de Referência com a data mais recente).

#### 15.1.2. *Formulário de Referência da Devedora*

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

- **Devedora:** <https://ri.logcp.com.br/>, neste link acessar "Documentos CVM", clicar na aba "Formulário de Referência e Formulário Cadastral", selecionar o ano desejado e clicar em "Formulário de Referência".
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, selecionar "Central de Sistemas da CVM", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias" e, em seguida, clicar em "acessar". Nesta página digitar "LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A." e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.". Na página seguinte, selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa" e, posteriormente, no campo "Categorias" o item "FRE - Formulário de Referência", selecionar no campo "Data de Entrega" o campo "No período". Em seguida, clicar em "consultar" e procurar pelo Formulário de Referência com a "Data de Referência" de 31/05/2024. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF" (certifique-se de que todos os campos estão selecionados) e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

## 15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora

As informações divulgadas pela Emissora acerca de suas demonstrações financeiras – DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais 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 2023 e 31 de dezembro de 2022 podem ser encontradas no seguinte *website*:

- **CVM:** acessar <https://www.gov.br/cvm>, neste website clicar em “Informações sobre Companhias”, buscar “True Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em “True Securitizadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2024 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar o documento desejado “ITR – Informações Trimestrais ou DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download). selecionar “Todos”, depois clicar em “Gerar PDF”.
- **Emissora:** <https://truesecuritizadora.com.br> (neste website, acessar “Institucional”, na sequência “Governança”, na sequência “Informações Financeiras” e na caixa de busca em “Demonstrações Financeiras / Publicações”, pesquisar “Demonstrações Financeiras” clicar sob o documento desejado, para fazer o download).

## 15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora

As demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2023, elaboradas em conformidade apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 e 30 de junho de 2023, elaboradas de acordo com a NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), podem ser encontradas no seguinte *website*:

- **Devedora:** <https://ri.logcp.com.br/>, neste link acessar “Informações Financeiras”, clicar na aba “Central de Resultados”, selecionar o ano desejado, qual seja “2021”, “2022”, “2023” ou “2024”, e selecionar em “Demonstrações Financeiras ITR/DFP” o “4T23”, “4T22”, “4T21” ou “2T24”, respectivamente.
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias” e, em seguida, clicar em “acessar”. Nesta página digitar “LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.”. Ato contínuo, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa”, e posteriormente no campo “Categoria” o item “Dados Econômico-Financeiros”, no campo “Data de Entrega” selecionar o campo “No período” e buscar pelas “Demonstrações Financeiras Anuais Completas” a serem consultada e no campo “Ações”, clicar em “Download” ou “Consulta” da demonstração financeira a ser consultada).

## 15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão

A RD da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo I a este Prospecto, a partir da página 121 deste Prospecto.

### **15.5. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão das Debêntures e das Garantias**

A RCA da Devedora foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo II a este Prospecto, a partir da página 127 deste Prospecto.

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

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo III a este Prospecto, a partir da página 145 deste Prospecto.

O estatuto social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo IV a este Prospecto, a partir da página 181 deste Prospecto.

### **15.7. Termo de securitização de créditos**

O Termo de Securitização, conforme aditado, foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo V a este Prospecto, a partir da página 207 deste Prospecto.

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

A Escritura de Emissão de CCI, conforme aditada, e a Escritura de Emissão de Debêntures, conforme aditada, foram incorporadas como anexos a este Prospecto conforme constante do Anexo VI e do Anexo VII a este Prospecto, a partir das páginas 343 e 433 deste Prospecto, respectivamente.

#### **Demais documentos anexos:**

Além disso, também se encontram anexas a este Prospecto as seguintes declarações:

- Declaração da Emissora nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 (Anexo VIII); e
- Declaração da Emissora nos termos do artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160 (Anexo IX).

Adicionalmente, encontra-se anexo a este Prospecto a versão preliminar do Relatório de Classificação de Risco dos CRI (Anexo X).

**É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", A PARTIR DA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

## 16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

#### Emissora

##### **TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição

CEP 04506-000, São Paulo – SP

CNPJ: 12.130.744/0001-00

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

E-mail: middle@opeacapital.com / juridico@opeacapital.com / operacoes@opeacapital.com.br

Website: <https://truesecurizadora.com.br>

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

#### Coordenador Líder

##### **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º e 5º andares

CEP 04538-132, São Paulo – SP

At.: Gabriel Guglielmi

E-mail: gabriel.guglielmi@itaubba.com

### 16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

#### Assessores Jurídicos da Oferta

##### **DEMAREST ADVOGADOS**

Avenida Pedroso de Moraes, nº 1.201

CEP 05419-001 – São Paulo, SP

CNPJ: 61.074.555/0001-72

At: Sr. Thiago Giantomassi | Lucas Schiavon

Tel: (11) 3356-1800

E-mail: tgiantomassi@demarest.com.br | lschiavon@demarest.com.br

Website: [www.demarest.com.br](http://www.demarest.com.br)

##### **CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949 - 10º andar

CEP 05426-100 – São Paulo, SP

CNPJ: 02.520.543/0001-65

At.: Sra. Júlia Lobo

Tel.: (31) 2519 2236

E-mail [julia.lobo@cesconbarrieu.com.br](mailto:julia.lobo@cesconbarrieu.com.br)

Website: [www.cesconbarrieu.com.br](http://www.cesconbarrieu.com.br)

### 16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

#### AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA

##### **BLB AUDITORES INDEPENDENTES**

Avenida Presidente Vargas, 2.121 6º andar conjunto 603, Jardim América

CEP 14020-260, Ribeirão Preto - SP

At.: Sr. Ramenrson Galindo

Tel.: (11) 2306-599

E-mail: [remerson@blbbrasil.com.br](mailto:remerson@blbbrasil.com.br)

## **AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA**

### **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.**

*(para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 e 30 de junho de 2023 e para o exercício social encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022)*

Edifício Statement

Avenida do Contorno, nº 5.800, 17º andar - Savassi

CEP 30110-042, Belo Horizonte – MG

CNPJ: 61.366.936/0014-450

At.: Bruno Costa Oliveira

Tel.: (31) 3232-2100

E-mail: bruno.costa@br.ey.com

Website: <http://www.ey.com>

### **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**

*(para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021)*

Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários 30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil

Caixa Postal 3310

CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil

At: Poliana Silveira Rodrigues

Tel: (31) 2128-5700

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

### **Agente Fiduciário**

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

Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, ala B, salas 302, 303, e 304, Barra da Tijuca

CEP 22640-102, Rio de Janeiro – RJ

CNPJ: 17.343.682/0001-38

At.: Marco Aurélio Ferreira / Marcelle Santoro / Karolina Vangelotti

Tel.: (21) 3385-4565

E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br

Website: [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

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

### **Banco Liquidante**

#### **ITAÚ UNIBANCO S.A.**

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara

CEP 04344-902, São Paulo – SP

CNPJ: 60.701.190/0001-04

At.: Douglas Callegari

Tel: (11) 4090 1482

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

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

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

### **Escriturador**

#### **ITAÚ Corretora de Valores S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-132 – São Paulo, SP

CNPJ: 61.194.353/0001-64

At.: Douglas Callegari

Tel: (11) 4090 1482

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

Website: <https://www.itaucorretora.com.br>

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

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

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

**16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado**

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor encontra-se atualizado e consta do Anexo IX a este Prospecto.

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

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

Declaração do Coordenador Líder:

O Coordenador Líder declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



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

---

Não aplicável à Oferta.

The logo for LOG, featuring the letters 'LOG' in a stylized, white, sans-serif font with a green square at the end of the 'G'.

**Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis:**

**(a) Se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente;**

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

**(b) Se representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável**

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

**(c) Se é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro**

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

**Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro:**

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

**Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar:**

**(a) Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados**

A relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados encontram-se na seção "3. Destinação dos Recursos" na página 16 deste Prospecto.

**(b) Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão**

O cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da Emissão encontram-se na seção "3. Destinação dos Recursos" na página 16 deste Prospecto.

**Para os CRI de reembolso, indicar o montante efetivo das despesas incorridas no setor imobiliário, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecedem o encerramento da distribuição; e**

Não aplicável.

**Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável).**

Não aplicável.

**Informações Adicionais – Ordem de Prioridade dos Pagamentos**

Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior: (i) eventuais despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas pela Devedora até a respectiva data de pagamento incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado; (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável; (iii) Encargos Moratórios; (iv) Remuneração dos CRI em meses anteriores e não pagos, se aplicável; (v) Amortização do CRI vencidas e não pagas, se aplicável; (vi) Remuneração dos CRI do período em referência; e (vii) Amortização do CRI, conforme tabela vigente.

### **Informações Adicionais da Devedora e seu grupo econômico:**

**ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS DA DEVEDORA ESTÃO NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA ESTÁ DISPONÍVEL PARA ACESSO NO WEBSITE DA DEVEDORA E DA CVM.**

*Esta seção contém um sumário das informações da Devedora, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Devedora e pelo Coordenador Líder, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, website da Devedora e da CVM, jornais, entre outras.*

*Informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora constantes deste Prospecto foram elaborados de acordo com análises e estudos internos, conduzidos exclusivamente pela Devedora e estão baseados em premissas que podem não se confirmar. Inclusive, algumas das premissas utilizadas para apresentação de informações sobre objetivos, metas e planos de negócios não estão sob o controle da Devedora e podem impactar diretamente tais informações. Portanto, as informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora não devem ser interpretadas como garantia de performance futura.*

*Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. Para mais informações acerca da Devedora, incluindo, mas não se limitando a informações relativas ao histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, fatores de risco e outras informações relativas à Devedora, podem ser encontradas no website indicado na seção "Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência – Formulário de Referência da Devedora", na página 101 deste Prospecto. Leia o Formulário de Referência da Devedora antes de aceitar a Oferta.*

*Para mais informações acerca da Devedora, veja a seção "12. Informações Sobre a Devedora e Coobrigados", na 87 deste Prospecto, e o Formulário de Referência da Devedora.*

*Para mais informações acerca dos Fatores de Risco relacionados à Devedora incluindo, mas não se limitando aos fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora veja a seção "4. Fatores de Risco - Riscos Relacionados à Devedora", na 40 deste Prospecto.*

### **Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora**

Para maiores informações sobre os negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora, vide item "1. Atividades do emissor" do Formulário de Referência da Devedora.

### **Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora**

Para maiores informações sobre os fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora, vide item "4.1. Descrição dos fatores de risco", subitem "m) outras questões não compreendidas nos itens anteriores" do Formulário de Referência da Devedora.

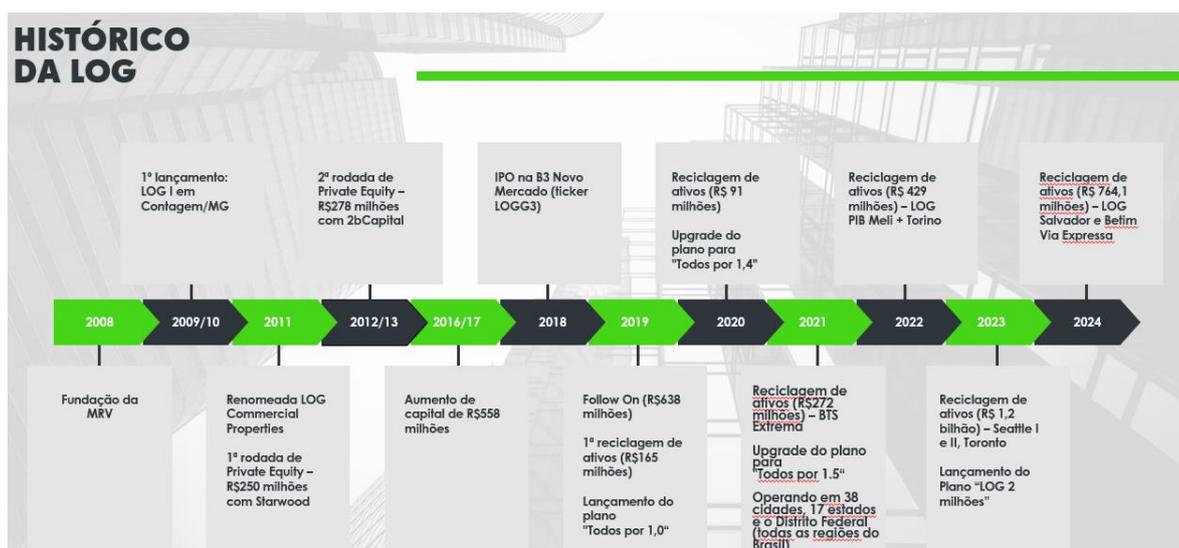
### **Contratos relevantes celebrados pela Devedora**

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

Abaixo, seguem informações adicionais acerca da Devedora:

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO FORAM OBTIDAS E COMPILADAS DE FONTES PÚBLICAS (RELATÓRIOS ANUAIS, WEBSITES DA DEVEDORA E DA CVM, JORNAIS, ENTRE OUTROS) CONSIDERADAS SEGURAS PELA EMISSORA E PELO COORDENADOR LÍDER E DEVEM SER LIDAS EM CONJUNTO COM AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E/OU INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS, CONTIDAS NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS –ITR, DA DEVEDORA, ANEXAS A ESTE PROSPECTO.**

## Breve Histórico da Devedora



Fontes:

Fatos Relevantes divulgado pela Devedora - disponíveis em: <https://ri.logcp.com.br/documentos-cvm/fatos-relevantes-comunicados-e-avisos/>

Formulário de Referência 2023 – Página 8 – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/documentos-cvm/formulario-de-referencia-e-formulario-cadastral/>

## Desempenho Financeiro e Operacional da Devedora



ABL: Área Bruta Locável;

<sup>1</sup> Lucro líquido do período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, comparado com o mesmo período do exercício anterior.

<sup>2</sup> Margem EBITDA Ajustada se refere a divisão da Margem EBITDA Ajustado pela receita líquida de aluguel e de serviços prestados no período de seis meses findo em 30 de junho de 2024.

<sup>3</sup> Em 30 de junho de 2024.

<sup>4</sup> 1T24 representa o período de três meses findo em 31 de março de 2024 e 2T24 representa o período de três meses findo em 30 de junho de 2024

Fontes:

Releaste de Resultados – 2T24, páginas 5, 6 e 7 - disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

Fatos Relevantes divulgado pela Devedora - disponíveis em: <https://ri.logcp.com.br/documentos-cvm/fatos-relevantes-comunicados-e-avisos/>

## Pilares Estratégicos



## Desenvolvimento Imobiliário



A equipe da LOG atua desde a identificação de terrenos até a prospecção e aprovação de projetos

Equipe da LOG conduz as 2 fases principais do desenvolvimento:

- **Identificação de demanda e prospecção de terrenos**
- **Regularização de terrenos**

## Construção



**Processo de construção conduzido por equipe própria**

- **Controle de custos ao longo de todo o processo**, time próprio da Log na execução das obras e cadeia de suprimentos própria.
- **Modularização dos Galpões.**

## Locação



### Carteira de clientes diversificada setorialmente

- Base de clientes pulverizada: concentração setorial inferior a 17%
- Preços praticados com aumento ano a ano e a taxa de vacância estabilizada permanece abaixo de 2%.

Base de Clientes

188 Clientes Ativos

234 Contratos Ativos

Fonte: Realease de Resultados – 2T24, páginas 4 e 12 - disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

## Gestão e Administração de Ativos



### Gestão própria dos ativos por meio da Log Adm

- Os condomínios logísticos da Log possuem gestão e administração própria através da Log Adm, unidade de negócios iniciada em 2019 que já administra mais de 1,7 milhão de m² de ABL, inclusive ativos já vendidos.

## Reciclagem de Ativos

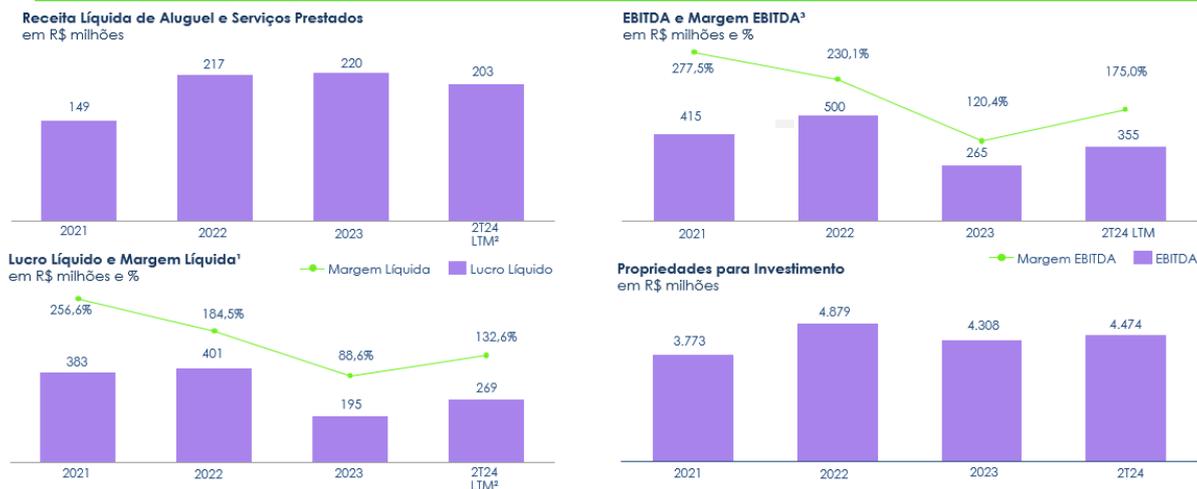


### Principal fonte de recursos para financiar o crescimento da companhia

- R\$ 1,014 bilhão reciclados com a venda de ativos até setembro de 2024.

Fonte: Realease de Resultados – 2T24 - disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

## Indicadores Financeiros: Resultado e PPI



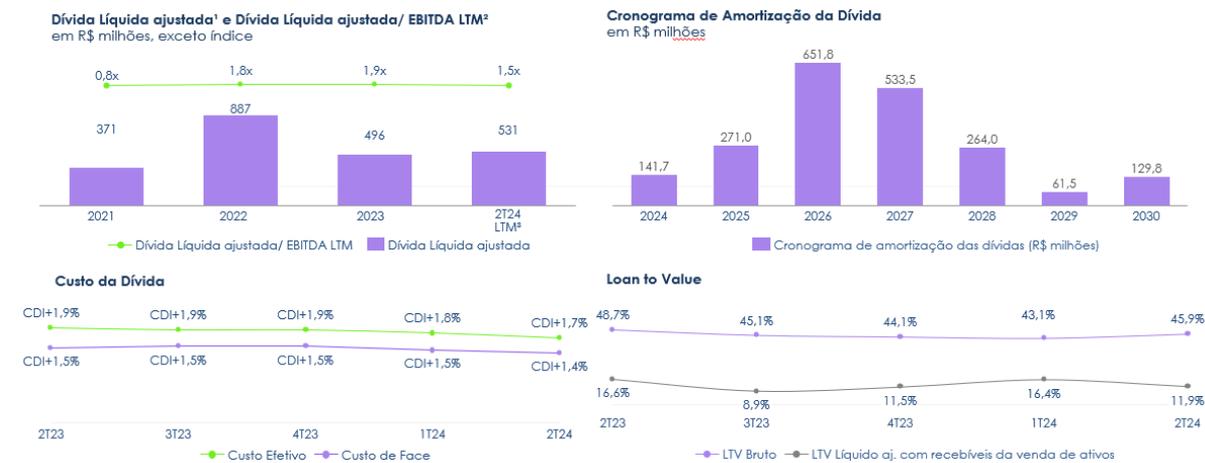
Notas: De 2021 a 2023 referem-se a data ou aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de cada ano, e 2T24 se refere a 30 de junho de 2024

<sup>1</sup> Margem líquida se refere ao lucro líquido do período/exercício dividido pela receita líquida de aluguel e serviços prestados

<sup>2</sup> 2T24 LTM corresponde ao período de doze meses encerrados em 30 de junho de 2024.

<sup>3</sup> O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas de lucratividade, desempenho operacional ou liquidez definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards ("IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standard Board ("IASB"). O EBITDA corresponde ao lucro líquido ajustado pelo resultado financeiro, imposto de renda e contribuição social corrente e diferido e pelos custos e despesas de depreciação e amortização. A Margem EBITDA corresponde ao EBITDA dividido pela receita líquida de aluguel e de serviços prestados. Para maiores informações ver a reconciliação do EBITDA e da Margem EBITDA, na seção "12.4 Outras Informações Financeiras deste Prospecto".

## Indicadores Financeiros: Endividamento



Nota: De 2021 a 2023 referem-se aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de cada ano.

<sup>(1)</sup> A Dívida líquida ajustada não é uma medida de endividamento ou liquidez definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards ("IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standard Board ("IASB"). A Dívida líquida ajustada corresponde ao somatório dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante) e do contas a receber de venda de participação acionária / ativos (circulante e não circulante). Para maiores informações ver a reconciliação da Dívida líquida ajustada, na seção "12.4 Outras Informações Financeiras" deste Prospecto.

<sup>(2)</sup> Calculado a partir da dívida líquida ajustada dividido pelo EBITDA dos últimos 12 meses.

<sup>(3)</sup> 2T24 LTM corresponde aos doze meses encerrados em 30 de junho de 2024.

## **Indicadores Financeiros: Endividamento**

### **Certificado LEED**

- A LOG possui dois empreendimentos com o certificado LEED Silver: LOG Viana, LOG Itapeva, enquanto LOG Salvador está passando pelo processo de certificação.

### **Evolução do rating ESG do MSCI**

- A MSCI ESG Rating, organização global, especializada na avaliação de desempenho e gestão em questões de ESG, elevou a classificação da LOG em 2023 para "Average".



### **LOG Ambiental**

- A LOG desenvolve sistemas de drenagem que possibilitam o reaproveitamento da água das atividades que a utilizam.
- Em 2023, a LOG alcançou 100% de energia renovável em seus empreendimentos.

### **Projeto Lean**



Fonte: Relatório de Sustentabilidade - páginas 10, 61 e 68 – disponível em:

<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/00a289ba-746d-4d34-9b24-94484fddb9b7/11951f71-88c3-139d-e595-23e2f57d7008?origin=1>



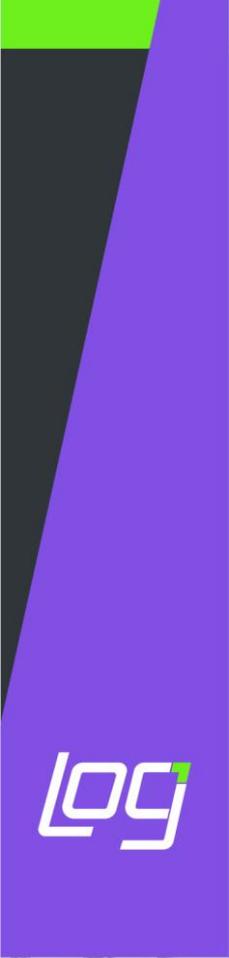
## DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas e não definidas no corpo do documento terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Exceto se expressamente indicado: (i) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (ii) 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.

" <u>Agência de Classificação de Risco</u> "	significa a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, observado o disposto no Termo de Securitização, responsável pela classificação inicial e atualização anual dos relatórios de classificação de risco dos CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo, fazendo jus à remuneração prevista no Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10º, da Resolução CVM 60.
" <u>ANBIMA</u> "	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia Botafogo, nº 501, Bloco II, conjunto. 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
" <u>Anexos</u> "	Os anexos ao presente Prospecto, cujos termos são parte integrante e complementar deste Prospecto, para todos os fins e efeitos de direito.
" <u>Auditor Independente da Devedora</u> "	Significa a EY e a KPMG, em conjunto.
" <u>Auditores Independentes da Emissora</u> "	Significa a <b>BLB Auditores Independentes</b> , com estabelecimento na Avenida Presidente Vargas, nº 2121, conjunto 603, Jardim América, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP 14024-260, inscrita no CNPJ sob o número 06.096.033/0001-63.
" <u>Brasil</u> " ou " <u>País</u> ":	A República Federativa do Brasil.
" <u>Banco Central do Brasil</u> "	Significa o Banco Central do Brasil, criado pela Lei nº 4.595, de 1964.
" <u>Código Civil</u> "	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>COFINS</u> "	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
" <u>Controlada</u> "	Significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora.
" <u>Controle</u> "	Significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
" <u>CRI em Circulação</u> " para fins de quórum	Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Investidores de CRI, serão excluídos os CRI que a Devedora e/ou a Emissora ou os prestadores de serviço da Emissão eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Devedora e/ou à Emissora ou aos prestadores de serviço da Emissão, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou qualquer outra pessoa tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no assunto a deliberar.
" <u>CSLL</u> "	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
" <u>Datas de Integralização</u> "	Significa cada a data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização.
" <u>Dia Útil</u> "	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

<p><u>“Documentos da Operação”</u></p>	<p>Significam em conjunto: <b>(i)</b> a Escritura de Emissão de Debêntures; <b>(ii)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(iii)</b> este Termo de Securitização; <b>(v)</b> o Contrato de Distribuição e os Termos de Adesão; <b>(v)</b> o Aviso ao Mercado; <b>(vi)</b> o Anúncio de Início; <b>(vii)</b> o Anúncio de Encerramento; <b>(viii)</b> os Prospectos; <b>(ix)</b> a Lâmina da Oferta; <b>(x)</b> o Boletim de Subscrição das Debêntures; <b>(xi)</b> as intenções de investimento da Oferta; <b>(xii)</b> os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e <b>(xiii)</b> quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima.</p>
<p><u>“EY”</u></p>	<p>Significa a ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S, com endereço na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua T-55, com T-30, 930, 11 Andar, Salas 1.110 a 1.115 - Setor Bueno, CEP 74.215-070, auditor independente da Devedora para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 e os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 2023 (“EY”).</p> <p>As demonstrações financeiras da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, bem como as informações contábeis intermediárias da Devedora, referentes aos períodos de 6 seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 2023, incorporadas por referência à este Prospecto Definitivo, nos termos da Seção “Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos – 15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora”, foram objeto de auditoria e/ou revisão por parte da EY.</p> <p>Para mais informações acerca das informações financeiras da Devedora veja a seção “<i>Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais</i>”, em especial sobre as informações da “EY” e a seção “Fatores de Risco”, em especial o fator de risco “<i>Não houve no âmbito da oferta a contratação do Auditores Independentes da Devedora, responsáveis pelo exame das demonstrações financeiras, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021</i>” constante deste Prospecto.</p>
<p><u>“Fundo de Despesas”</u></p>	<p>Significa o fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da Emissão e da Oferta dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.</p>
<p><u>“IPCA”</u></p>	<p>O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.</p>
<p><u>“IOF/Câmbio”</u></p>	<p>O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.</p>
<p><u>“IOF/Títulos”</u></p>	<p>O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.</p>
<p><u>“IRRF”:</u></p>	<p>O Imposto de Renda Retido na Fonte.</p>
<p><u>“IRPJ”</u></p>	<p>O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica</p>
<p><u>“ISS”</u></p>	<p>O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.</p>
<p><u>“KPMG”</u></p>	<p>Significa a KPMG Auditores Independentes LTDA, com sede na Rua Paraíba, nº 550, 12º andar, Bairro Funcionários, CEP 30130, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, auditor independente da Devedora para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 (“KPMG”).</p> <p>Para mais informações acerca das informações financeiras da Devedora veja a seção “<i>Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais</i>”, em especial sobre as informações da “KPMG” e a seção “Fatores de Risco”, em especial o fator de risco “<i>Não houve no âmbito da oferta a contratação do Auditores Independentes da Devedora, responsáveis pelo exame das demonstrações financeiras, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021</i>” constante deste Prospecto.</p>

" <u>Lâmina</u> " ou " <u>Lâmina da Oferta</u> "	Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 362ª (Trecentésima Sexagésima Segunda) Emissão, em Classe Única, em até 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Log Commercial Properties E Participações S.A.
" <u>Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE</u> "	Significa o Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE de 28 de setembro de 2023, conforme em vigor.
" <u>Operação de Securitização</u> "	Significa a operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação.
" <u>Patrimônio Separado</u> "	Significa o patrimônio constituído em favor dos Investidores de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos créditos do Patrimônio Separado e pela Conta Centralizadora. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 26 da Lei 14.430.
" <u>PIS</u> "	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
" <u>Plano de Distribuição</u> "	O plano de distribuição pública dos CRI, o qual seguirá o procedimento descrito no artigo 49 da Resolução CVM 160 e será fixado nos seguintes termos do Contrato de Distribuição.
" <u>Preço de Integralização</u> "	Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: <b>(i)</b> na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e <b>(ii)</b> nas demais Datas de Integralização posteriores à Primeira Data de Integralização, no caso dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, pelo seu Valor Nominal Unitário, e no caso dos CRI 3ª Série, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, acrescido da Remuneração aplicável a cada Série, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a Primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a sua efetiva integralização. O Preço de Integralização poderá contar com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI de uma mesma Série integralizados em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma série, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: <b>(1)</b> alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC; <b>(2)</b> alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; <b>(3)</b> alteração no IPCA e/ou na Taxa DI; ou <b>(4)</b> alteração nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI (e, consequentemente, para todas as Debêntures) de uma mesma Série integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160.
" <u>Primeira Data de Integralização</u> "	Significa a primeira data em que os CRI forem subscritos e integralizados.
" <u>Resolução CVM 17</u> "	Significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
" <u>Investidores de CRI</u> "	Significam os titulares dos CRI.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)